



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **563** DE

(**24 NOV 2023**)

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por los numerales 1, 3 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, y el artículo 576 del Decreto Distrital 555 de 2021, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia señala que:

“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica(...).”

Que el artículo 51 *ibidem* establece que “*todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda*”.

Que mediante la Ley 74 de 1968 fueron aprobados los Pactos Internacionales de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Pacto DESC), y de Derechos Civiles y Políticos, y el Protocolo Facultativo de este último, aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 de diciembre de 1966, los cuales hacen parte del bloque de constitucionalidad conforme a los pronunciamientos de la Corte Constitucional (Sentencias C-038 de 2004, C-393 de 2007, y C-434 de 2010, entre otras).

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 2 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Que en el artículo 11 del Pacto DESC, los Estados suscriptores *“reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y para su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”*, y se comprometen a tomar las medidas apropiadas para asegurar la efectividad de estos derechos.

Que la Observación n.º 4 del Comité DESC, que constituye una interpretación autorizada del artículo 11 del Pacto DESC, establece el alcance del término vivienda adecuada, resalta que el derecho a la vivienda está vinculado a otros derechos humanos, y señala que la dignidad inherente a la persona humana exige que el término *“vivienda”* se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras consideraciones, y que este derecho se garantice a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. Así mismo, el Comité identifica algunos aspectos del derecho a la vivienda que deben ser tenidos en cuenta, con independencia del contexto particular. Dentro de ellos, señala la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, materiales, equipamientos e infraestructura, los gastos soportables, la habitabilidad, la asequibilidad, la localización y la adecuación cultural.

Que a su turno, la Observación n.º 7 del Comité DESC establece la relación entre el derecho a una vivienda adecuada, contemplado en el artículo 11 del Pacto, y los desalojos forzosos a los que hace referencia la Observación n.º 4 en el marco de la seguridad jurídica de la tenencia. Para el efecto, define el término *“desalojos forzosos”* como el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos, e indica que la prohibición de los mismos no se aplica a los desalojos forzosos efectuados legalmente y de acuerdo con las disposiciones de los Pactos Internacionales de Derechos Humanos.

Que a este respecto, la citada Observación n.º 7 señala que muchos desalojos forzosos están relacionados con la violencia, pero que hay otros desalojos forzosos que tienen lugar en nombre del desarrollo y pueden efectuarse en relación con conflictos sobre derechos de tierras, proyectos de desarrollo e infraestructura como, por ejemplo, la construcción de presas u otros proyectos energéticos en gran escala, la adquisición de tierras para programas de renovación urbana, rehabilitación de viviendas o embellecimiento de ciudades, entre otras

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 3 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

causas. Frente a ellos, determina que los Estados Parte (Pacto DESC) están obligados a utilizar “todos los medios apropiados” para promover el derecho a una vivienda adecuada, que debería comprender medidas que brinden la máxima seguridad de tenencia a los ocupantes de viviendas y tierras; se ajusten al Pacto, y regulen estrictamente las circunstancias en que se puedan llevar a cabo los desalojos.

Que la Corte Constitucional ha establecido en diferentes sentencias, entre ellas la C-936 de 2003, que, en virtud del bloque de constitucionalidad derivado del artículo 93 de la Constitución Política, el artículo 51 de la Carta debe ser interpretado de conformidad con el Pacto DESC suscrito por Colombia, junto con la interpretación que el Comité DESC ha realizado sobre el asunto.

Que los principios de progresividad y la prohibición de regresividad de los derechos económicos, sociales y culturales (DESC) se encuentran consagrados en las normas de derecho internacional que hacen parte del mencionado bloque de constitucionalidad, específicamente en el artículo 2 del Pacto Internacional Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) y en el artículo 26 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Que la Ley 9ª de 1989 “*Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones*” establece en su capítulo IV la protección a los moradores en los proyectos de renovación urbana.

Que el artículo 34 ibidem establece:

“En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente Ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 4 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

la oferta. Si éstos no tuvieran interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso. La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previstos en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública. Cuando un municipio o área metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.

Para el efecto previsto en el presente artículo, entiéndese por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública”.

Que igualmente, conforme a lo señalado en el artículo 39 ibidem:

“Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

Que la Ley 388 del 1997 “Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 2ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”, en su artículo 58, establece entre los motivos de utilidad pública o interés social para efectos de adquisición de inmuebles mediante expropiación y sus etapas previas de enajenación voluntaria o negociación directa, entre otros, la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; y la ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esa Ley.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 5 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Que a su turno, el artículo 44 de la misma Ley señala que:

“(...) La ejecución de las unidades de actuación urbanística, mediante sistemas de reajuste de terrenos o integración inmobiliaria o cooperación, se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta Ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma (...).”

Que por su parte, el artículo 119 ídem establece:

“En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refieren los Capítulos VII y VIII de la presente Ley deberá pagarse preferencialmente así:

- 1. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.*
- 2. En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.*

En todo caso, el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquéllos. Para tales efectos, la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto mediante decreto reglamentario.

En el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes, le garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual otorgarán los subsidios municipales de vivienda, siempre y cuando se cumplan con las condiciones previstas al efecto”.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 6 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Que el Acuerdo Distrital 908 de 2023 “*Por el cual se regulan los factores de reconocimientos económicos por traslado involuntario por adquisición predial y se dictan otras disposiciones*”, regula el pago de reconocimientos económicos para la adquisición de predios que impliquen la movilización involuntaria de ciudadanos en proyectos ejecutados por entidades del Distrito Capital a los que le aplique utilidad pública, cuando sean desarrollados conforme a dispuesto en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, salvo los contemplados en sus literales c) y l).

Que el inciso 2º del artículo 1º ídem establece:

“(…) Para los eventos de que trata el artículo 370 y siguientes del Decreto Distrital 555 de 2021 sobre protección a moradores y actividades productivas, se aplicará lo dispuesto en dicha normativa y en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Ahora bien, cuando se requiera adelantar acciones administrativas tendientes a la adquisición de predios que impliquen la movilización involuntaria de ciudadanos, y no exista norma especial al respecto, se aplicarán los reconocimientos definidos en el presente Acuerdo.”

Que a través del Decreto Distrital 448 de 2014, se reglamentó la política de incentivos para la promoción de proyectos de renovación urbana, con el objetivo de proteger a los propietarios y moradores originales y se establecieron mecanismos para su participación en dichos proyectos. Además, se asignó a las Secretarías Distritales de Hábitat y Planeación, la responsabilidad de salvaguardar los intereses de los propietarios, poseedores y de quienes desarrollen actividades productivas, brindándoles acceso a información sobre las condiciones técnicas, financieras y jurídicas de los proyectos, y sobre el ejercicio del derecho preferencial a que los inmuebles aportados a los proyectos sean restituidos con inmuebles, mediante el pago en derechos de edificabilidad o mediante el pago en dinero, ajustado a un reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que el ámbito de aplicación de la norma antes citada, se circunscribe a proyectos de renovación urbana gestionados a través de planes parciales o de otro instrumento de planeación; no obstante, el Plan de Ordenamiento Territorial – POT vigente, establece que las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24^{ta} NOV 2023 Pág. 7 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

conservación, consolidación, renovación urbana en la modalidad de revitalización y mejoramiento integral, deberán promover la permanencia de los moradores y de actividades productivas que tengan localización previa en el área de la intervención. Así mismo, prevé la reglamentación de incentivos para la vinculación de moradores y de actividades productivas en el marco de instrumentos de planeación.

Que en concordancia con lo anterior, las disposiciones del citado Decreto Distrital 448 de 2014 resultan insuficientes para atender lo establecido en el POT vigente y en consecuencia, es procedente reglamentar integralmente la aplicación de las medidas y acciones de protección a moradores y actividades productivas, ampliando su aplicación a los tratamientos urbanísticos definidos en el Decreto Distrital 555 de 2021 y derogar el Decreto Distrital 448 de 2014.

Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá y en su artículo 3 estableció las políticas de largo plazo del ordenamiento territorial, entre estas, la Política de revitalización urbana y protección a moradores y actividades productivas. Esta Política se orienta a intervenir estratégicamente, vinculando las dinámicas patrimoniales, ambientales, sociales y culturales, para proteger y garantizar la permanencia y calidad de vida de los pobladores originales de las zonas de intervención. Asimismo, incluye la Política de ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo, que se concreta a través de acciones para favorecer la revitalización urbana, cualificación de las áreas consolidadas y el desarrollo de nuevas áreas ejemplares de ciudad promoviendo la permanencia de moradores, actividades productivas y propietarios.

Que conforme al referido artículo 3 ibidem, la revitalización urbana se asegura de proveer a la ciudad con mejores estándares de sostenibilidad ambiental, a través del ecourbanismo, y la mejor integración de los espacios verdes, naturales y resilientes con los entornos de vida, asegurando un hábitat digno, impulsando la economía y consolidando el sentido de pertenencia en los sectores de intervención.

Que a su turno, en el artículo 6 *ejusdem* define el Modelo de Ocupación Territorial -MOT- multiescalar, e indica que Bogotá será un territorio articulado desde las escalas regional,

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 8 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

distrital y local que se ordena a través de las áreas de importancia ambiental y de los patrimonios culturales.

Que conforme al artículo 80 del decreto ibidem, la estructura integradora de patrimonios *“Es la estructura que integra el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio. Se constituye en la memoria y testimonio de la ciudad históricamente construida y se manifiesta como parte de los procesos de ocupación, transformación, adaptación e interpretación que expresan la diversidad de las identidades de sus habitantes. Esta estructura propende por la gestión integral de los patrimonios, fortaleciendo el vínculo social y la vida productiva de los grupos poblacionales sociales y comunitarios que permanecen, se relacionan y le dan sentido a los paisajes urbanos y rurales emblemáticos del Distrito Capital (...)”*.

Que a su vez, el artículo 161 del Decreto ídem define las Áreas de Integración Multimodal - AIM como *“ámbitos de gestión alrededor de la infraestructura de acceso y tránsito (estaciones y portales de los sistemas de alta y media capacidad), que permiten la integración de los diferentes modos y la articulación de los sistemas de transporte del Distrito, en el marco de estrategias de desarrollo orientado al transporte sostenible, aplicando captura de valor, con diseños que permitan la accesibilidad universal, con mezcla de usos y servicios conexos para generar vitalidad urbana, dinámicas de proximidad y aportar a la consolidación del sistema del cuidado y servicios sociales”*.

Que por su parte, el artículo 163 ídem define los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS como *“aquellos que se desarrollan en torno a los componentes del espacio público para la movilidad y las redes de transporte dentro de las cuales se encuentra la infraestructura vial y de transporte del Distrito, con el objetivo de mejorar las condiciones urbanísticas y aprovechar las oportunidades generadas por la construcción y entrada en operación de los sistemas de transporte urbano. En el desarrollo de estos proyectos se debe aplicar criterios de desarrollo orientados al transporte sostenible -DOT- para mejorar las condiciones urbanísticas en la escala de proximidad”*.

Que de conformidad con el artículo 164 en concordancia con lo dispuesto en el artículo 302 del mismo Decreto, los PRUMS son el instrumento de planeación que permite habilitar las

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24^{ta} NOV 2023 Pág. 9 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

normas del tratamiento de Renovación Urbana en los ámbitos de las Áreas de Integración Multimodal - AIM. Dicha delimitación se hará mediante decreto con fundamento en lo determinado por los Operadores Urbanos Públicos, entes gestores del sector movilidad y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, pudiendo desarrollarse actuaciones, acciones y proyectos en las AIM, Complejos de Integración Modal – CIM, las zonas de reserva vial y de transporte, y en los demás ámbitos en los que estos actúen. En todo caso, la delimitación será optativa cuando el ámbito del proyecto sea conformado por predios públicos que por su uso, destino o afectación fueron adquiridos para la operación y en los cuales operan los sistemas de transporte.

Que la protección a moradores y actividades productivas se enmarca en el objetivo de revitalización de la ciudad consolidada en los entornos urbanos construidos, según lo previsto en el artículo 255 y en concordancia con el artículo 301 del Decreto Distrital 555 de 2021, que establece para el tratamiento de renovación urbana la modalidad de revitalización que busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, a través de mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.

Que el artículo 265 ídem define las obligaciones urbanísticas como:

“un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Plan y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios”, e incluye dentro de las de carácter local “(...) g. Los costos asociados a la política de moradores y actividades productivas, y la participación ciudadana, promovida por el presente Plan” y el artículo 519 ídem, señala respecto de las obligaciones de carácter local, intermedio o secundario y domiciliario, que se establecen “con el fin de lograr mejores condiciones de vida para los habitantes de la ciudad y de contrarrestar los efectos de los procesos de crecimiento y densificación. Estas obligaciones son a su vez un instrumento de gestión de suelo y de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 10 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

financiación que permite concretar el modelo de ordenamiento y el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios”.

Que asimismo, el artículo 341 establece que se podrán desarrollar actuaciones urbanísticas lideradas por la Secretaría Distrital del Hábitat que busquen la generación o recualificación de soportes urbanos y/o el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, la reconfiguración espacial del territorio, mediante intervenciones que prioricen el desarrollo de proyectos de vivienda VIS y VIP, aplicable en zonas con tratamiento de mejoramiento integral mediante el instrumento de Plan Vecinos.

Que el Subcapítulo 3 del Capítulo 5 del citado Decreto regula la protección a moradores y de actividades productivas. En ese sentido, el artículo 370 señala que:

“Las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de conservación, consolidación, renovación urbana en la modalidad de revitalización y mejoramiento integral, deberán promover la permanencia de los moradores y de actividades productivas que tengan localización previa en el área de la intervención y que se permitan en el área de actividad en la que se desarrolla la acción o la actuación urbanística.”

Se deberán aplicar de manera obligatoria las disposiciones de este subcapítulo en actuaciones estratégicas, en planes parciales de renovación urbana, en proyectos de renovación urbana sin plan parcial que engloben más de 1000 m² de área de terreno, en proyectos de mejoramiento integral de más de 2000 m², en los tratamientos de conservación y consolidación cuando se efectúen englobes parcial o totales de manzanas, y en general en todos los proyectos que requieran de la intervención de operadores urbanos públicos.

Parágrafo. *La ejecución obras de infraestructuras pública propenderán por incorporar las disposiciones para la protección a moradores y actividades productivas, cuando las características de la infraestructura lo permitan”. (Subraya fuera de texto).*

Que el artículo 371 ídem adopta las siguientes definiciones en relación con los beneficiarios de los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 11 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

“Morador: Habitante de un territorio, sujeto de derechos y obligaciones, independiente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habite o utilice o de la actividad productiva que ejerza, impactado por un proyecto o intervención territorial y, por tanto, beneficiario de la política de protección a moradores.

Actividad productiva: Corresponde con las actividades que generan o intercambian bienes o servicios”.

Que por su parte, el artículo 372 ídem establece como principios rectores para la protección de moradores y actividades productivas, los de equidad, inclusión, restablecimiento de las condiciones originales para moradores y actividades económicas, permanencia y protección, y diversidad. En cumplimiento de los principios rectores para la protección de moradores y actividades productivas, se establecen medidas equitativas relacionadas con la movilización de propietarios de viviendas y de actividades productivas, dirigidas a incentivar la preservación de los niveles de empleo en las Unidades de Planeamiento Local. Así mismo, el artículo 373 prevé la implementación de estrategias de gestión social, de manera simultánea al proceso de formulación y ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas.

Que el artículo 374 del mismo Decreto Distrital 555 de 2021 señala:

“Participación de los Operadores Urbanos Públicos en planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas. Con el fin de facilitar las estrategias de gestión social de que trata el presente subcapítulo, los interesados en el desarrollo de planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas vincularán a cualquiera de los operadores urbanos de manera previa a la formulación del respectivo proyecto.

Para los planes parciales adoptados o los que se adopten en el marco de la transición establecida en este Plan, los operadores urbanos públicos deberán vincularse previo a la solicitud de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

La administración distrital reglamentará las condiciones para la vinculación y el cobro de los costos asociados a la misma”

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 12 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Que el artículo 375 ídem define las obligaciones a cargo de los desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas, respecto de los moradores y actividades productivas que se localicen en su ámbito, para garantizar así el derecho preferencial de propietarios, poseedores, usufructuarios y otros moradores y el artículo 376 ídem define las obligaciones transitorias respecto de propietarios de viviendas y de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto.

Que en este sentido, el mismo artículo 375 señala que los desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas tendrán la obligación de ofrecer a los propietarios, poseedores y usufructuarios que *hayan aportado el inmueble* la posibilidad de optar por un inmueble de reemplazo en el mismo proyecto, sin perjuicio que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución del aporte; por lo cual, en la presente reglamentación se otorga a los propietarios que tienen la disponibilidad de su inmueble el derecho preferencial, en tanto, que a los usufructuarios y arrendatarios, se les otorga el derecho a optar a un precio preferencial, en la medida en que su derecho no implica la disponibilidad total del inmueble que habitan.

Que el artículo 377 ídem, por su parte, define incentivos para la vinculación de moradores y de titulares de actividades productivas a proyectos de revitalización urbana en el marco de instrumentos de planeación.

Que acorde con lo dispuesto en el artículo 558 del citado Decreto Distrital 555 de 2021, los incentivos tienen como fin promover o motivar el cumplimiento de las metas territoriales, y corresponden a los indicados en el Plan de Ordenamiento Territorial, que deberán ser reglamentados por la administración distrital, además de los nuevos incentivos que se puedan incluir, en concordancia con las disposiciones del mismo Plan.

Que el artículo 493 del decreto ídem define el Plan para los Patrimonios Vitales, como:

“el instrumento mediante el cual se concreta la gestión, diseño, promoción, desarrollo y ejecución de acciones en sectores de interés urbanístico, a través de planes, programas,

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 13 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

proyectos e instrumentos relacionados con la revitalización del patrimonio cultural del Distrito capital, con base en las fichas de valoración que se efectúen para los sectores”.

Que a su vez, el artículo 582 del Decreto ídem define las funciones mínimas a cargo de los operadores urbanos y/o gerencias de carácter público o mixtas que se creen para la coordinación de las acciones requeridas para la estructuración y ejecución de actuaciones estratégicas, programas, proyectos y estrategias de intervención del POT.

Que por otra parte, mediante la Resolución 088 de 2021, modificada por la Resolución 092 de 2023 del Ministerio de Cultura, se adoptó el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá PEMP-CHB, el cual establece en su artículo 103 como responsabilidad de la administración distrital, definir mecanismos de protección a residentes y comerciantes tradicionales, que permitan facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria u otros mecanismos de gestión y en el numeral 8.2.1 de su documento técnico de soporte establece estrategias integrales para la de gestión de los patrimonios.

Que el PEMP-CHB se fundamenta en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2015 y en los Decretos Nacionales 1080 de 2015 y 2358 de 2019, y se encuentra en armonía con lo dispuesto en los artículos 81 y 492 del Decreto Distrital 555 de 2021, que incluyen dentro de las estrategias relacionadas con la Estructura Integradora de Patrimonios y con los Planes Especiales de Manejo y Protección respectivamente, la de establecer la atracción y permanencia de habitantes y moradores en entornos patrimoniales.

Que el desarrollo de una estrategia de protección a moradores y actividades productivas contribuye con la materialización de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) propuestos en la nueva agenda de desarrollo sostenible de la ONU 2015, tales como, el ODS 8 “Trabajo decente y crecimiento económico”, el ODS 10 “Reducción de las desigualdades”, el ODS 11 “Ciudades y comunidades sostenibles” y el ODS 16 “Paz, justicia e instituciones sólidas”.

Que para efectos de expedir la reglamentación de la presente política y bajo los principios de coordinación interinstitucional, participación ciudadana, transparencia y publicidad, se adelantaron reuniones con la ciudadanía, en grupos focales representativos de actores y mesas

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 14 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

de trabajo, las cuales fueron lideradas por la Secretaría Distrital del Hábitat con el apoyo de la Secretaría Distrital de Planeación, la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico y el acompañamiento de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, la Caja de Vivienda Popular, la Secretaría Distrital de Movilidad, la Empresa Metro de Bogotá S.A. y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Que de acuerdo con lo expuesto, se requiere reglamentar la protección a moradores y a titulares de actividades productivas en el marco de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas, conforme a lo definido en el Decreto Distrital 555 de 2021, con el fin de especificar y concretar las acciones y condiciones bajo las cuales aplicará dicha protección, así como los incentivos para la permanencia de los moradores y actividades en los ámbitos en que se va a aplicar la presente reglamentación. Así mismo, establecer las formas de cumplimiento y metodología de verificación de su cumplimiento, los responsables, derechos y deberes a cargo de las partes que hacen parte de la protección y las formas de vinculación de los beneficiarios en los proyectos y actuaciones urbanísticas que se desarrollen. Lo anterior para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y el mejoramiento de la calidad de vida de los moradores y titulares de las actividades productivas.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Objeto. El presente decreto tiene por objeto reglamentar las disposiciones asociadas a la protección a moradores y actividades productivas, conforme a lo definido en el Decreto Distrital 555 de 2021, en el marco de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas, con relación a los procedimientos, roles y responsabilidades para su cumplimiento; mecanismos de participación de la administración distrital; condiciones para el ejercicio del derecho preferencial y áreas para la aplicación obligatoria de las disposiciones de protección a moradores y actividades productivas; así

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 15 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

como las condiciones para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación.

Artículo 2º.- *Ámbito de aplicación.* Las medidas y acciones de la protección a moradores y actividades productivas, enmarcadas dentro de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas, se aplicarán en los tratamientos urbanísticos de renovación urbana en modalidad de revitalización, consolidación, mejoramiento integral y conservación, en los siguientes casos:

2.1. En instrumentos:

- 2.1.1. Actuaciones Estratégicas.
- 2.1.2. Planes Parciales de Renovación Urbana.
- 2.1.3. Unidades de Actuación Urbanística – UAU.
- 2.1.4. Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible – PRUMS.
- 2.1.5. Plan Vecinos.
- 2.1.6. Plan para los Patrimonio Vitales.
- 2.1.7. Planes Especiales de Manejo y Protección – PEMP.

2.2. En licenciamiento directo:

- 2.2.1 Englobes parciales de más de 1.000 m² de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de renovación urbana.
- 2.2.2 Englobes parciales de más de 2.000 m² de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de mejoramiento integral.
- 2.2.3 Englobes parciales de más de 2.000 m² de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de consolidación.
- 2.2.4 Englobes parciales de más de 2.000 m² o de manzana completa en el tratamiento de conservación.

Parágrafo 1. A los predios públicos adquiridos para la construcción de infraestructuras del Distrito Capital, que en su ámbito de intervención planteen el desarrollo de áreas construidas

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 16 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

para servicios inherentes a la naturaleza de las infraestructuras y/o servicios conexos, les aplicará lo dispuesto en el Acuerdo 908 de 2023.

Parágrafo 2. A los predios que adquieran las entidades del sector público a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, en los cuales no se pretenda desarrollar infraestructuras sino proyectos inmobiliarios por parte de los operadores urbanos públicos o con participación público privada, les serán aplicables las disposiciones de protección a moradores y actividades productivas, conforme a lo establecido en el presente decreto.

Parágrafo 3. En la reglamentación del Plan para los Patrimonios Vitales se determinarán las condiciones de la aplicación de la protección a moradores y actividades productivas con base en lo dispuesto en el presente decreto.

Parágrafo 4. Para las áreas delimitadas dentro del ámbito de aplicación de los Planes Especiales de Manejo y Protección, las condiciones contenidas en el presente Decreto estarán sujetas a la reglamentación establecida en el acto administrativo que apruebe dichos instrumentos.

Artículo 3º.- Definiciones. Para la correcta aplicación de las disposiciones del presente decreto, además de las definiciones establecidas en los artículos 371 y 372 del Plan de Ordenamiento Territorial, se adoptan las siguientes definiciones:

3.1. Autodeclaración responsable: Declaración de buena fe que presenta el desarrollador ante la Secretaría Distrital del Hábitat, sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en el presente decreto, previo a la expedición de la respectiva licencia urbanística.

En todo caso, el solicitante se hace responsable de todos los efectos legales frente a la documentación e información que reporte y allegue en la autodeclaración responsable conforme a lo establecido en los artículos 38 y 39 del presente decreto.

3.2. Beneficiarios: Se entenderán como beneficiarios de los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas para efectos de la aplicación de la presente

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 17 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

reglamentación aquellos propietarios, poseedores, usufructuarios, arrendatarios y titulares de actividades productivas que habiten y/o se localicen en el territorio y acrediten su permanencia.

- 3.3. Caracterización socioeconómica:** Documento a cargo del desarrollador, del Operador Urbano Público o del promotor de iniciativa comunitaria que diagnostica de manera general el territorio para definir las condiciones del ámbito del proyecto identificando características sociodemográficas, económicas, prediales y de vulnerabilidad de los hogares y actividades productivas localizadas en el mismo. Esta caracterización puede desarrollarse con base en datos demográficos, estadísticas oficiales, encuestas o cualquier otro tipo de información secundaria disponible.
- 3.4. Carta de intención:** Documento jurídico a través del cual se formaliza la vinculación entre el desarrollador o promotor de iniciativa comunitaria y el Operador Urbano Público, en el que se acuerda el acompañamiento de la gestión, definiendo condiciones, roles, alcance y participación en el cumplimiento de la protección de moradores y actividades productivas.
- 3.5. Censo socioeconómico:** Instrumento a cargo del desarrollador, del Operador Público Urbano o del promotor de iniciativa comunitaria que recopila, caracteriza, analiza y resume de manera particular las características sociodemográficas, económicas, prediales, de vulnerabilidad y de titularidad de los hogares y actividades productivas localizadas en el ámbito donde se desarrolle la acción o la actuación urbanística con base en información primaria. El instrumento deberá prever mecanismos de verificación y control. En caso de movilización de un morador dentro del mismo ámbito del proyecto este deberá solicitar al desarrollador la actualización de su condición en el censo para mantenerse como beneficiario de la política.
- 3.6. Certificación:** Documento emitido por el Operador Urbano Público vinculado al proyecto o por la Secretaría Distrital del Hábitat, según corresponda, en el que se certifica el cumplimiento de las acciones de la protección a moradores y actividades productivas como requisito para adelantar el desarrollo urbanístico de los inmuebles que comprendan el ámbito del proyecto mediante la respectiva licencia urbanística.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24th NOV 2023 Pág. 18 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- 3.6.1. Certificación sin aplicación de incentivos:** Corresponde al documento emitido por la Secretaría Distrital del Hábitat en los proyectos de licenciamiento directo en los que no se solicita la aplicación de incentivos a los que hace referencia los artículos 26 y 29 del presente decreto, en el cual se certifica la presentación de la documentación correspondiente por parte del desarrollador y su autodeclaración de haber dado cumplimiento a la política de moradores y actividades productivas.
- 3.6.2. Certificación con aplicación de incentivos:** Corresponde al documento emitido por la Secretaría Distrital del Hábitat en los proyectos de licenciamiento directo en los que se solicita la aplicación de incentivos a los que hace referencia los artículos 26 y 29 del presente decreto, en el cual se certifica el cumplimiento a la política de moradores y actividades productivas, conforme al procedimiento definido en el artículo 39 de la presente reglamentación.
- 3.7. Contrato de obligaciones pactadas:** Documento jurídico suscrito entre el morador o titular de la actividad productiva y el desarrollador o promotor de iniciativa comunitaria, que establece las obligaciones a cargo de cada una de las partes y los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas conforme a lo definido en el presente decreto. También incluye cualquier otro acuerdo alcanzado por las partes involucradas.
- 3.8. Derecho Preferencial:** Mecanismo mediante el cual los propietarios reciben inmuebles de remplazo en el ámbito de intervención de la acción o actuación urbanística, como remuneración por sus aportes, de conformidad con las disposiciones de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 119 de la Ley 388 de 1997. Para poseedores, usufructuarios y arrendatarios y titulares de actividades productivas, se deberá ofrecer por escrito inmuebles localizados en el ámbito del proyecto, a un precio preferencial, en primera opción de compra en los términos del artículo 375 de Decreto Distrital 555 de 2021.
- 3.9. Formato de información de alternativas y ofrecimiento de vinculación.** Modelo de información de alternativas de vinculación que se adopta en el Anexo 1 del presente

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 19 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

decreto, y corresponde al acuerdo suscrito entre el propietario y el desarrollador del proyecto, a través del cual, las partes determinan de manera voluntaria y conforme a las condiciones de viabilidad del proyecto propuesto, el esquema de reemplazo por cada metro cuadrado construido del inmueble aportado.

- 3.10. Manifestación de Interés:** Solicitud escrita del interesado en desarrollar la acción o actuación urbanística dirigida al Operador Urbano Público con el fin de establecer las condiciones de vinculación para la gestión del proyecto.
- 3.11. Mecanismos de Comunicación:** Conjunto de actividades, acciones y medios utilizados para la pedagogía y divulgación de información clara, oportuna y completa referente a la acción o actuación urbanística a desarrollar para el cumplimiento de las estrategias de gestión social. En estas actividades se informan los espacios de participación y concertación y los diversos canales permanentes tales como espacios físicos de información, reuniones, consultas, asambleas, boletines informativos, valla informativa, entre otros, que facilitan el diálogo entre el desarrollador, y el Operador Urbano Público con los moradores y actividades productivas en cada una de las etapas del proyecto.
- 3.12. Operador Urbano Público:** Corresponden a entidades distritales encargadas de la coordinación de las acciones requeridas para la estructuración y ejecución de las actuaciones estratégicas, los programas, proyectos y estrategias de intervención del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. Las funciones de los operadores son las definidas en el artículo 582 del Decreto Distrital 555 de 2021, las señaladas en el presente decreto y las demás normas que los reglamenten.
- 3.13. Población en condición de vulnerabilidad dentro de un hogar y/o actividad productiva beneficiaria de servicios del Distrito:** De acuerdo con la normativa y jurisprudencia que regula la materia, se refiere a las personas identificadas dentro de un hogar y/o actividad productiva del ámbito del proyecto que se encuentran en situación o estado de vulnerabilidad en relación con barreras sociales, económicas, políticas y culturales que le son impuestas y que en aplicación de lo dispuesto en el presente decreto pueden ser beneficiarias de las acciones definidas en el presente acto,

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 20 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

incluyendo, a título enunciativo a mujeres cabeza de hogar, personas mayores, personas con discapacidad, grupos étnicos o minoritarios, víctimas del conflicto armado, comunidad LGBTIQ+, migrantes en condición de pobreza, niños, niñas y adolescentes en situación de abandono o en situación de vulnerabilidad, y demás grupos expuestos a la exclusión, la pobreza o a los efectos de la inequidad y la violencia, entre otros, que será atendida mediante la oferta de servicios institucionales y no constituye una carga al proyecto.

Parágrafo. Para efectos del presente decreto se dará aplicación a las definiciones de propietario, poseedor, usufructuario, arrendador, arrendatario y subarrendatario, establecidas de manera general en la legislación civil y comercial colombiana.

TÍTULO II ACTORES DE LA PROTECCIÓN A MORADORES

Artículo 4º.- Actores de la protección a moradores y actividades productivas. Son actores de la política de protección a moradores y actividades productivas los siguientes:

- 4.1. Moradores en inmuebles localizados en el ámbito del proyecto.
- 4.2. Titulares de actividades productivas en inmuebles localizados en el ámbito del proyecto.
- 4.3. Promotores de iniciativa comunitaria.
- 4.4. Desarrolladores.
- 4.5. Operadores Urbanos Públicos, Secretaría Distrital del Hábitat, Secretaría Distrital de Desarrollo Económico y entidades del Sistema Distrital de Cuidado – SIDICU.

Artículo 5º.- Moradores. El morador, que corresponde a un habitante del territorio, deberá acreditar su condición en el censo socioeconómico para recibir los beneficios de la protección que trata el presente decreto. A partir de dicha acreditación se definirán sus derechos y deberes en conjunto con el desarrollador o el Operador Urbano Público en el respectivo contrato de obligaciones pactadas, de que trata el artículo 36 del presente decreto. Para acreditar su condición deberá aportar la siguiente documentación:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 21 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- 5.1. **Propietarios:** Escritura pública y certificado de tradición y libertad del bien inmueble, con fecha de expedición no superior a un (1) mes. Para acreditar que se obtiene renta del inmueble, debe presentar una copia del contrato de arrendamiento. Cuando el contrato sea verbal, se deberá presentar un documento suscrito por el arrendador y el arrendatario en el que manifiesten que entre ambos se celebró un contrato verbal de arrendamiento. Tratándose de personas jurídicas, estas deberán acreditar su existencia y representación legal mediante documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un (1) mes.
- 5.2. **Poseedores:** Certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición no superior a un (1) mes, en el que conste la calidad de poseedor o inscripción de la declaración de la calidad de poseedor regular de que trata la Ley 1183 de 2008 o la norma que la modifique, adicione, sustituya o derogue. No se admite la condición de posesión en bienes fiscales, bienes de uso público o bienes en proceso de extinción de dominio para propósitos de la protección que reglamenta el presente decreto.
- 5.3. **Usufructuarios:** Certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición no superior a un (1) mes, en el que conste la inscripción del derecho real de usufructo a su favor.
- 5.4. **Arrendatarios:** Copia del o de los contratos(s) de arrendamiento o documento escrito firmado por el arrendador y el arrendatario en el que manifiesten que entre ambos se celebró un contrato verbal de arrendamiento, con antelación mínima de dos (2) años contados a partir del inicio de la elaboración del censo socioeconómico. Cuando el contrato sea verbal, se deberá presentar un documento suscrito entre el arrendador y el arrendatario, en el que conste dicha antelación.

Artículo 6°.- Actividades productivas. El titular de la actividad productiva localizada en un inmueble en el ámbito de la acción o actuación urbanística a desarrollar, para poder recibir los beneficios de que trata el presente decreto, deberá declarar su condición, para así definir en conjunto con el desarrollador o el Operador Urbano Público sus deberes y derechos en el respectivo contrato de obligaciones pactadas, de que trata el artículo 36 del presente decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 22 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Para acreditar debidamente tal condición, deberá entregar la siguiente información y/o documentación:

- 6.1. Fotocopia de la cédula de ciudadanía o cédula de extranjería para persona natural o fotocopia de matrícula mercantil o certificación de cámara de comercio, según corresponda.
- 6.2. Copia del Registro Único Tributario (RUT).
- 6.3. Cuando esté obligado a declarar IVA, fotocopia del pago del impuesto al valor agregado – IVA correspondiente.
- 6.4. Cuando esté obligado a declarar ICA, fotocopia de pago del impuesto de industria y comercio – ICA correspondiente al año fiscal inmediatamente anterior.
- 6.5. Cuando esté obligado a declarar renta, fotocopia de pago del impuesto correspondiente al año fiscal inmediatamente anterior.
- 6.6. Cuando se trate de actividades productivas que no puedan acreditar la totalidad de los documentos anteriores, será a través del censo socioeconómico que se identificará el número de personas dedicadas al desarrollo de la actividad en el bien inmueble del ámbito del proyecto, con el fin de vincularlas a la oferta pública distrital que promueva su formalización.

Parágrafo. En caso de no estar obligado a declarar IVA, ICA, o impuesto de renta, conforme a lo indicado en los numerales 6.3, 6.4 o 6.5, se deberá aportar documento en el que se manifieste que no se está obligado a presentar tales declaraciones.

Artículo 7º.- Promotor de iniciativa comunitaria. Corresponde a las comunidades organizadas y asociadas de propietarios o titulares de las actividades productivas, que buscan promover la gestión de un proyecto en sus inmuebles localizados en los ámbitos de aplicación de este decreto, con el cumplimiento de las condiciones que establece la presente reglamentación.

Los promotores de iniciativas comunitarias deberán vincular un Operador Urbano Público y podrán vincular una Gerencia pública, o mixta o un desarrollador. La vinculación de un Operador Urbano Público busca garantizar el cumplimiento de las obligaciones de protección

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 23 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

a moradores y actividades productivas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y en el presente decreto, así como en las normas que lo desarrollen y/o complementen.

Parágrafo. Las iniciativas de proyectos lideradas por comunidades deberán ser acompañadas técnicamente por la Secretaría Distrital del Hábitat y priorizadas en el marco de sus funciones para su estructuración por los respectivos Operadores Urbanos Públicos para su vinculación.

Artículo 8°.- Desarrollador. Corresponde a quienes desempeñan roles de gestión, promoción o desarrollo de un proyecto. Esta figura es responsable de la planeación, promoción, coordinación, estructuración, formulación, ejecución y/o gestión de las acciones o actuaciones urbanísticas establecidas en este decreto. Los desarrolladores deben garantizar el cumplimiento de las obligaciones de protección a moradores y actividades productivas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, en el presente decreto y las normas que lo desarrollen y/o complementen.

Artículo 9°.- Operador Urbano Público. Corresponde a entidades distritales gestoras o del sector movilidad como lo son la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, la Caja de la Vivienda Popular o el Instituto de Desarrollo Urbano. El Operador Urbano Público se vinculará al proyecto por iniciativa pública o con la suscripción de la carta de intención donde se formalizan las condiciones pactadas con el desarrollador teniendo en cuenta que:

- 9.1. Para los planes parciales de renovación urbana, los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible – PRUMS y Actuaciones Estratégicas, el desarrollador deberá vincular al Operador Urbano Público previo a la formulación del respectivo instrumento.
- 9.2. Para los otros instrumentos y actuaciones urbanísticas descritos en el presente decreto, el desarrollador podrá vincular un Operador Urbano Público en cualquier momento del respectivo proyecto.
- 9.3. En todo caso, para los proyectos o actuaciones urbanísticas que no requieran el trámite de un instrumento de planeación o gestión, cuando se pretenda acudir a la expropiación

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 24 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

con concurrencia de terceros, deberá vincularse un Operador Urbano Público antes del inicio de la adquisición predial.

- 9.4. Para los proyectos o actuaciones urbanísticas desarrolladas en las Áreas de Integración Multimodal – AIM y los Complejos de Integración Modal – CIM sobre los cuales no se hayan delimitado Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible – PRUMS, donde se pretenda acceder a edificabilidades adicionales según el tratamiento aplicable, y requiera acudir a la expropiación con concurrencia de terceros, deberá vincularse un Operador Urbano Público antes del inicio de la adquisición predial.

Parágrafo 1. El Operador Urbano Público deberá garantizar, al momento de vincularse en todos los proyectos a su cargo, el cumplimiento de las obligaciones de protección a moradores y actividades productivas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y en el presente decreto, así como en las normas que lo desarrollen y/o complementen.

Parágrafo 2. El Operador Urbano Público tendrá treinta (30) días calendario conforme a lo establecido en el Título II de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, contados a partir de la radicación de la manifestación de interés, para efectuar la validación de la documentación aportada y suscribir la carta de intención para formalizar la vinculación con los interesados en desarrollar la acción o actuación urbanística.

Artículo 10º.- Condiciones para la vinculación del Operador Urbano Público. Los proyectos para los cuales se busque la vinculación de un Operador Urbano Público, en el marco de sus funciones, deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas, sin perjuicio de otras adicionales que defina cada operador:

- 10.1. Cumplir con el Modelo de Ordenamiento Territorial – MOT establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 10.2. Cumplir con las obligaciones urbanísticas en sitio establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 25 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- 10.3. Cumplir con la obligación en sitio de vivienda de interés social o vivienda de interés social prioritario, según corresponda establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 10.4. No haber iniciado procesos de adquisición predial.
- 10.5. Presentar la propuesta para la implementación de la política de protección a moradores y actividades productivas.

Parágrafo. Para los proyectos que se acojan al incentivo de no exigencia de la obligación de destinar suelo o construcción para vivienda de interés social, establecido en el artículo 26 de la presente reglamentación, no aplicará el cumplimiento de la condición establecida en el numeral 10.3 del presente artículo.

Artículo 11°.- Participación de los Operadores Urbanos Públicos. Los Operadores Urbanos Públicos a solicitud de promotores de iniciativa comunitaria o de desarrolladores deberán participar en la promoción, estructuración y acompañamiento de las acciones y actuaciones urbanísticas definidas en el presente decreto a partir de lo establecido en el artículo 582 del Decreto Distrital 555 de 2021, verificando en todo caso que la iniciativa incorpore mecanismos de protección a moradores y actividades productivas y estrategias de gestión social.

El Operador Urbano Público, en el marco de sus competencias legales, deberá según corresponda, y previo acuerdo con los promotores de iniciativa comunitaria o con los desarrolladores, realizar las siguientes actividades o verificar su implementación:

11.1. Etapa previa e iniciativa del proyecto.

- 11.1.1 Identificación de los hogares, actividades productivas y usos del suelo localizados en el ámbito del proyecto.
- 11.1.2 Valoración de las condiciones sociales, urbanísticas y financieras del ámbito de aplicación de la acción o actuación correspondiente.
- 11.1.3 Diseño de la estrategia para la implementación de la protección a moradores y actividades productivas.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 26 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

11.1.4 Diseño de las acciones de comunicación, pedagogía y participación a aplicar.

11.2 Etapa de estructuración y formulación.

11.2.1 Elaboración Censo Socioeconómico.

11.2.2 Elaboración de diagnóstico socioeconómico y urbanístico.

11.2.3 Identificación y sistematización de expectativas de los interesados para la definición entre moradores y el desarrollador de la propuesta urbana, usos del suelo y vocación económica del territorio en concordancia con las normas vigentes en materia de ordenamiento territorial.

11.2.4 Definición de mecanismos de vinculación por tipo de moradores y actividades productivas, instancias de concertación y gobierno para su concreción en todo caso previo a la adquisición predial.

11.2.5 Vinculación de propietarios mediante mecanismos de gestión asociada al proyecto.

11.2.6 Identificación de posibles inversionistas y desarrolladores.

11.2.7 Identificación de alternativas diversas de soluciones habitacionales para moradores.

11.3 Etapa de adopción y ejecución.

11.3.1 Asesoría en la definición de los respectivos contratos de obligaciones pactadas según lo establecido en el presente decreto.

11.3.2 Acompañamiento de los procesos de relocalización y estrategias de permanencia.

11.3.3 Implementación de mecanismos de aporte, expropiación o saneamiento de la propiedad.

11.3.4 Realización de mesas de seguimiento de ejecución del proyecto.

11.3.5 Puesta en marcha de la coordinación institucional requerida.

11.3.6 Convocatoria de desarrolladores e inversionistas al proyecto.

Parágrafo 1. Los Operadores Urbanos Públicos conforme a sus competencias determinarán los costos de cada una de las etapas descritas en el presente artículo, teniendo en cuenta como mínimo las condiciones de dimensión del proyecto, el alcance de las actividades que deben desarrollar o verificar directamente o a través de terceros, sus tiempos de ejecución y el momento del proyecto en cual comenzarán a actuar como operadores. . Tales costos deberán ser actualizados anualmente indicando como mínimo las condiciones definidas en el presente artículo, en su portafolio de proyectos y de servicios.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 27 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Parágrafo 2. La financiación de los costos asociados a la gestión predial, tales como la realización del avalúo comercial, las obligaciones y otros mecanismos de protección e indemnización y los demás que sean propios de la gestión predial, deberán ser aportados por el desarrollador, conforme al contrato que se suscriba con el Operador Urbano Público y en todo caso antes de realizar las gestiones prediales correspondientes. Estos costos podrán ser considerados como carga local del proyecto.

Parágrafo 3. Los costos en los que incurra por concepto de transferencia del derecho real de dominio al vehículo fiduciario destinado por el proyecto y los de las operaciones fiduciarias, así como cualquier otro que no esté contemplado en dichos costos, serán contemplados en los costos asociados del proyecto y, para el caso de instrumentos de planeación, en el reparto equitativo de cargas y beneficios.

TÍTULO III ESTRATEGIAS DE GESTIÓN SOCIAL

Artículo 12º.- Implementación de las estrategias de gestión social. De acuerdo con el tipo de acción o actuación urbanística a desarrollarse, se deberá dar aplicación a las siguientes estrategias de gestión social para la protección a moradores y a los titulares de actividades productivas, las cuales deben responder a los diferentes ámbitos de aplicación según la etapa de formulación y ejecución:

ÁMBITO DE APLICACIÓN	ESTRATEGIAS NUMERAL 1 AL 12 DEL ARTICULO 373 DEL DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021	IMPLEMENTACIÓN DE LAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN SOCIAL
Proyectos que requieren instrumentos de planeación y/o gestión		
	1	En la formulación, elaborar la caracterización socioeconómica por parte del desarrollador de la AE.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 28 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Actuaciones Estratégicas AE	2	En la formulación, establecer los lineamientos con los cuales se definan las medidas para la mitigación de impactos económicos por parte del desarrollador.
	3	Garantizar la mezcla de usos que permita, conforme a los usos establecidos en el POT, la permanencia de las actividades productivas identificadas en la caracterización socioeconómica y la diversidad de soluciones habitacionales por parte del desarrollador, siempre y cuando sea un uso del suelo permitido en las normas vigentes.
	4, 5, 6 y párrafo.	Implementar mecanismos de comunicación, por parte del desarrollador, incluyendo la instalación de un espacio físico en el ámbito del proyecto durante la fase de formulación del instrumento y el periodo requerido para la implementación de las estrategias sociales.
	7	Informar y coordinar con las entidades del Sistema Distrital del Cuidado – SIDICU los requerimientos y acciones, identificados en la caracterización socioeconómica, para el portafolio de servicios distritales a cargo del Operador Urbano Público o la Gerencia Pública.
	8, 9, 10, 11 y 12	Se concretarán con el cumplimiento de las obligaciones del desarrollador y obligaciones transitorias definidas en el presente decreto.
Planes Parciales de Renovación Urbana, Unidades de Actuación Urbanística UAU, Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible PRUMS y Plan Vecinos	1	Elaborar, en la formulación del instrumento, el censo socioeconómico por parte del desarrollador. El censo socioeconómico después de adoptado el instrumento se deberá actualizar cuando se requiera realizar gestión predial.
	2	Definir las medidas para la mitigación de impactos económicos en la formulación e implementarlas en los procesos de gestión predial, por parte del desarrollador a través de un Plan de Gestión Social.
	3	Promover por parte del desarrollador la diversidad de soluciones habitacionales y de usos del suelo en la formulación del instrumento, que permitan la permanencia de moradores y actividades productivas identificadas en el censo socioeconómico, siempre y cuando sea un uso del suelo permitido en las normas vigentes.
	4,5, 6 y párrafo	Implementar mecanismos de comunicación desde la formulación hasta el proceso de gestión predial por parte del desarrollador, incluyendo la instalación de un espacio físico en el ámbito del proyecto durante la fase de formulación del instrumento y el

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 29 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

		periodo requerido para la implementación de las estrategias sociales
	7	Informar por parte del desarrollador al Operador Urbano Público los requerimientos y acciones necesarias para la atención de la población vulnerable identificada en el censo socioeconómico a cargo de las entidades del SIDICU.
	8, 9, 10, 11 y 12	Se concretarán con el cumplimiento de las obligaciones del desarrollador y obligaciones transitorias definidas en el presente decreto.
Proyectos con licenciamiento directo		
Proyectos en Actuaciones Estratégicas – AE. Proyectos en Renovación Urbana (sin Plan Parcial), Proyectos en Mejoramiento Integral (sin Plan Vecinos), Proyectos en Consolidación y Proyectos en Conservación.	1	Elaborar el censo socioeconómico al inicio de la gestión predial por parte del desarrollador.
	2	Definir las medidas para la mitigación de impactos económicos a moradores y a los titulares actividades productivas en el contrato de obligaciones pactadas con el desarrollador, previo a la autodeclaración presentada para la obtención de la licencia.
	3	Promover por parte del desarrollador la mezcla de usos dentro del proyecto conforme a los usos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial propiciando la permanencia de las actividades productivas identificadas en el Censo Socioeconómico, siempre y cuando sea un uso del suelo permitido en las normas vigentes.
	4, 5, 6 y párrafo	Implementar mecanismos de comunicación durante todas las fases del proyecto por parte del desarrollador.
	7	Informar por parte del desarrollador al Operador Urbano Público los requerimientos y acciones necesarias para la atención de la población vulnerable identificada en el censo socioeconómico a cargo de las entidades del SIDICU.
Áreas de integración multimodal – AIM y Complejos de Integración Modal – CIM no enmarcados en Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad	8, 9, 10, 11 y 12	Se concretarán con el cumplimiento de las obligaciones del desarrollador y obligaciones transitorias definidas en el presente decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 30 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Sostenible PRUMS.	-		
-------------------	---	--	--

Parágrafo. La Administración Distrital promoverá en el Plan Maestro del Hábitat y Servicios Públicos programas de vivienda pública social en arriendo que faciliten la reubicación de arrendatarios que residan en las zonas objeto de la presente reglamentación en cumplimiento de los numerales 11 y 12 del artículo 373 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 13°.- Información del proyecto a moradores y a los titulares de actividades productivas. Al inicio de la estructuración de cada proyecto, el desarrollador deberá informar a los moradores y titulares de actividades productivas localizadas en los inmuebles del ámbito del proyecto, la naturaleza y alcance del proyecto, incluyendo como mínimo las condiciones establecidas en el artículo 12 del presente decreto. Una vez informados, se iniciará la implementación de las estrategias de gestión social.

Todos los mecanismos de comunicación a cargo del desarrollador deberán quedar debidamente documentados y serán soporte de la autodeclaración responsable de cumplimiento de la protección a moradores y titulares de actividades productivas.

Artículo 14°.- Plan de Gestión Social. Corresponde al conjunto de actividades, que tiene por finalidad establecer las medidas para la mitigación de los impactos económicos. Estas medidas se basan en la información obtenida del censo socioeconómico sobre moradores y actividades productivas, y se deberá elaborar para los instrumentos de planeación y gestión, conforme a lo previsto en el presente decreto y en concordancia con el numeral 2 del artículo 373 y el artículo 497 del Decreto Distrital 555 de 2021.

El Plan de Gestión Social debe definir sus objetivos, programas, proyectos, cronograma, costos de implementación y responsables.

Como parte de las estrategias se deberán valorar y calificar otros posibles impactos económicos tales como:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 31 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- 14.1. Pérdida temporal del lugar de vivienda o trabajo.
- 14.2. Pérdida de ingresos y capital invertido.
- 14.3. Pérdida de los encadenamientos productivos con empresas del mismo sector.
- 14.4. Pérdida de acceso a la oferta del cuidado y servicios sociales.

Parágrafo 1. El Plan de Gestión Social podrá incorporar otros instrumentos que atiendan las estrategias sociales de la población en condición de vulnerabilidad a cargo de la Administración Distrital.

Parágrafo 2. En el caso del licenciamiento directo, las medidas para la mitigación de impactos económicos a moradores y a los titulares de actividades productivas se especificarán en el contrato de obligaciones pactadas acordado por el morador o la actividad productiva con el desarrollador, antes de la autodeclaración presentada para la obtención de la licencia, sin que sea requerido un Plan de Gestión Social.

Parágrafo 3. En Actuaciones Estratégicas, se incluirán los lineamientos con los cuales se definan las medidas para la mitigación de impactos económicos para el reparto de cargas y beneficios, junto con los soportes que permitan evidenciar el cumplimiento de las disposiciones asociadas a la protección de moradores y los titulares de actividades productivas, sin que sea requerido un Plan de Gestión Social.

Artículo 15°.- Vinculación de población en condición de vulnerabilidad beneficiaria de servicios del Distrito. El desarrollador o el promotor de iniciativa comunitaria deberá informar de manera precisa y completa al Operador Urbano Público o a la Secretaría Distrital del Hábitat, según corresponda, sobre la existencia de población vulnerable que se identifique previamente en el censo socioeconómico, para gestionar su respectiva articulación a los servicios del cuidado y a la oferta institucional distrital y nacional disponible, en el marco de sus competencias y disponibilidad presupuestal.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 32 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Parágrafo. El desarrollador o el promotor de iniciativa comunitaria informará al Operador Urbano Público o a la Secretaría Distrital del Hábitat la presencia de animales en situación de calle o abandono para que sean beneficiarios de la oferta de servicios institucionales a cargo del Instituto Distrital de Protección y Bienestar Animal en el marco de sus competencias y disponibilidad presupuestal, sin que esto constituya un costo para el proyecto.

TÍTULO IV
OBLIGACIONES DE LA POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES Y
TITULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

CAPÍTULO 1
OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR

Artículo 16º.- *Aplicación de las obligaciones en acciones y actuaciones urbanísticas.* Teniendo en cuenta la información del censo socioeconómico, el desarrollador deberá ejecutar las obligaciones contenidas en el artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021, que se concretarán en el respectivo contrato de obligaciones pactadas para garantizar su cumplimiento, según lo previsto en la siguiente tabla:

Ámbito de aplicación	Obligaciones 1, 2, y 3 artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021	Aplicación de las obligaciones para desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas
Proyectos que requieren instrumentos de planeación y/o gestión		
Actuaciones Estratégicas – AE Planes Parciales de Renovación Urbana, Unidades de Actuación Urbanística – UAU, Proyectos de Renovación Urbana	Obligación 1	La formulación del respectivo instrumento de planeación y gestión deberá contemplar en el componente de gestión, el reparto equitativo de cargas y beneficios. Si se inician procesos de gestión predial, el desarrollador realizará negociaciones directas de las condiciones para el reemplazo de inmuebles con los propietarios que deseen permanecer en el proyecto, que incluirá la oferta de derecho preferencial.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 33 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Ámbito de aplicación	Obligaciones 1, 2, y 3 artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021	Aplicación de las obligaciones para desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas
para la Movilidad Sostenible – PRUMS y Plan Vecinos	Obligación 2	La formulación del respectivo instrumento de planeación y gestión deberá contemplar en el componente de gestión, el reparto equitativo de cargas y beneficios. Si se inician procesos de gestión predial, el desarrollador realizará la oferta de derecho preferencial a otros moradores y titulares de actividades productivas, teniendo en cuenta la información del censo socioeconómico y en los términos del numeral 2 del artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021.
	Obligación 3	En la formulación del respectivo instrumento de planeación y gestión se deberá contemplar esta obligación. Si se inician procesos de gestión predial, el desarrollador prestará apoyo a los propietarios que opten por no permanecer en el proyecto, en el momento en que los propietarios lo manifiesten por escrito.
Proyectos con licenciamiento directo		
Proyectos en Renovación Urbana (sin Plan Parcial), Proyectos en Mejoramiento Integral (sin Plan Vecinos), Proyectos en Consolidación y Proyectos en Conservación. Áreas de integración multimodal – AIM y Complejos de Integración Modal – CIM no enmarcados en Proyectos de Renovación Urbana	Obligación 1	Los propietarios de inmuebles, titulares de actividades productivas y el desarrollador acordarán las alternativas de vinculación, para propietarios que deseen permanecer en el proyecto, previo a la solicitud de la licencia urbanística y en el contrato de obligaciones pactadas deberá constar su derecho preferencial con el cual se asegura la vivienda de remplazo.
	Obligación 2	El desarrollador realizará la oferta al arrendatario y otros moradores con las condiciones del numeral 2 del artículo 375 del Decreto 555 de 2021.
	Obligación 3	El desarrollador prestará apoyo a los propietarios que opten por no permanecer en el proyecto, en el momento en que los propietarios lo manifiesten por escrito al desarrollador, para cumplir las condiciones del numeral 3 del artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 34 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Ámbito de aplicación	Obligaciones 1, 2, y 3 artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021	Aplicación de las obligaciones para desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas
para la Movilidad Sostenible – PRUMS.		

Parágrafo 1. El plazo y condiciones acordadas por las partes para el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el presente artículo deberán estar contenidas en el contrato de obligaciones pactadas suscrito entre cada morador o titular de la actividad productiva y el respectivo desarrollador, con sujeción a las disposiciones previstas en el artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Parágrafo 2. Las obligaciones contenidas en el presente artículo se circunscriben al ámbito del proyecto, entendido como los inmuebles sobre los que el mismo se pretende desarrollar y a los moradores y actividades productivas acreditados como tal en el censo o caracterización socioeconómica según corresponda, en el citado ámbito.

Artículo 17º.- Alternativas para la participación de propietarios. Para facilitar la gestión, vinculación y el acuerdo entre cada propietario y el respectivo desarrollador, se establecen, las siguientes alternativas mediante las cuales los propietarios tienen derecho a participar en el proyecto. En todo caso el desarrollador y el propietario podrán acordar otras formas de participación, siempre que el propietario conozca las presentes alternativas a las que tiene derecho, dispuestas en el siguiente orden:

17.1. Canje de metros cuadrados para propietarios Cuando el propietario del inmueble elija participar en el proyecto inmobiliario a desarrollar, podrá aportar su inmueble para recibir metros cuadrados, garantizando su derecho preferencial a recibir un

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 35 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

inmueble, teniendo en cuenta las siguientes alternativas, sin perjuicio de que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución de su aporte.

- 17.1.1. Metro cuadrado construido del inmueble aportado por metro cuadrado construido según el área construida del inmueble aportado indicado en el certificado catastral vigente recibiendo inmueble(s) de reemplazo en el proyecto o en donde de común acuerdo decidan las partes.
- 17.1.2. Metros cuadrados construidos en el proyecto recibiendo inmueble(s) de reemplazo, de acuerdo con el valor del inmueble aportado según avalúo comercial.
- 17.2. **Para propietarios que opten por no permanecer en el proyecto.** El desarrollador reconocerá el pago del avalúo comercial del inmueble localizado en el ámbito del proyecto. Adicionalmente, el desarrollador estará obligado a ofrecer dos (2) alternativas de relocalización disponibles en el mercado, ubicadas prioritariamente en la Unidad de Planeamiento Local – UPL en el que se localice el proyecto inmobiliario, desde la realización del censo socioeconómico y como mínimo hasta treinta (30) días calendario antes de la entrega del inmueble para el desarrollo del proyecto. A partir del recibo de las alternativas, el propietario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para adelantar las gestiones con el desarrollador tendientes a aceptar o rechazar por escrito la oferta de relocalización.

Vencido este plazo sin manifestación escrita de aceptación, se entenderá rechazada la oferta de relocalización y cumplida la obligación frente a los propietarios que opten por no permanecer en el proyecto. Para efectos del presente decreto, los propietarios que opten por no permanecer en ámbito del proyecto no se considerarán como vinculados al proyecto.

- 17.3. **Participación en el proyecto como inversionista.** Como mecanismo de participación del desarrollo del proyecto, los propietarios podrán participar como inversionistas y acordar cómo participar en los esquemas societarios del proyecto con el desarrollador, mediante el aporte de sus inmuebles y/o capital de inversión.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 36 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

17.4. Combinación de alternativas para la vinculación. Se podrá hacer una combinación de las alternativas definidas en el presente artículo.

Parágrafo 1. Excepcionalmente, cuando la viabilidad del proyecto no permita el ofrecimiento del inmueble de reemplazo en la proporción señalada en el numeral 17.1., las partes podrán acordar de manera voluntaria la aceptación de un porcentaje diferente, siempre que el propietario tenga pleno conocimiento de las razones de la no procedencia del ofrecimiento contenido en el referido numeral. Para el efecto, se diligenciará el formato de información de alternativas y ofrecimiento de vinculación denominado Anexo 1 que hace parte integral del presente decreto.

Parágrafo 2. Los usufructuarios acordarán con los nudos propietarios, entendidos en los términos del Código Civil como aquellos que no gozan del inmueble, las condiciones para garantizar su derecho real en el proyecto. Estos acuerdos se incluirán en el contrato de obligaciones pactadas que se suscriba entre el desarrollador y el (los) propietario(s).

Parágrafo 3. Para todas las alternativas previstas en el presente artículo, con excepción de la alternativa enunciada en el numeral 17.1.1, bien sea mediante negociación directa o enajenación voluntaria, el valor del inmueble será calculado mediante avalúo comercial de acuerdo con la Resolución IGAC 620 de 2008 o la norma que la modifique o complemente.

Parágrafo 4. Las condiciones y disposiciones incluidas en los contratos de arrendamiento que hayan sido suscritos entre el(los) propietario(s) y arrendatarios(s) serán aplicables de acuerdo con lo definido en las normas civiles o comerciales que rigen la materia; dichos contratos se tendrán en cuenta en las negociaciones que acuerden desarrollador y propietario en cumplimiento de lo previsto en el literal b) del numeral 1 del artículo 375 del Decreto Distrital 555 del 2021.

Artículo 18º.- Derecho preferencial para otros moradores y titulares de actividades productivas. En garantía del derecho preferencial, se ofrecerá a los moradores y titulares de actividades productivas identificados en el censo socioeconómico, la primera opción de compra de los inmuebles producto del proyecto. Para ejercer esta opción, se enviará oferta por correo certificado a la dirección registrada, con un precio preferencial, como mínimo seis

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 37 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

(6) meses antes de la fecha prevista para realizar la compraventa y previo al inicio de la preventa de los productos inmobiliarios.

Con la recepción de la oferta, los moradores y titulares de actividades productivas de que trata el presente artículo tendrán un plazo máximo de seis (6) meses para aceptar o rechazarla por escrito. Si no se recibe alguna manifestación escrita de aceptación dentro de este plazo, se entenderá que el beneficiario rechazó la oferta.

En el caso de que el precio de comercialización sea inferior al precio preferencial inicialmente ofertado, el beneficiario que hubiera rechazado la oferta tendrá la posibilidad de adquirir el inmueble al precio más bajo, siempre que haga uso de tal derecho dentro de los tres (3) meses siguientes a la comunicación que para el efecto le remita el desarrollador informando dicha situación.

Parágrafo. Con el fin de promover la permanencia de actividades productivas arrendatarias, cuando el proyecto inmobiliario prevea usos comerciales en arriendo el desarrollador o los promotores de iniciativa comunitaria ofrecerán en primera opción de arriendo a los titulares de las actividades productivas arrendatarias los espacios comerciales disponibles.

CAPÍTULO 2 OBLIGACIONES DE MORADORES Y TITULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Artículo 19°.- Obligaciones de moradores y titulares de actividades productivas. Son obligaciones de los moradores y los titulares de actividades productivas las siguientes:

- 19.1. Asistir a los diferentes espacios de participación y concertación mediante los diversos canales que se implementen en el marco de los mecanismos de comunicación del proyecto.
- 19.2. Acreditar su condición de morador o titular de la actividad productiva según las condiciones previstas en el presente decreto y las normas que lo desarrollen o complementen.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 38 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- 19.3. Suscribir con el desarrollador el contrato de obligaciones pactadas, para establecer de manera clara, precisa y exigible los derechos y deberes a su cargo.
- 19.4. Cumplir con las obligaciones pactadas durante el desarrollo del proyecto.
- 19.5. Solicitar la actualización de su condición en el censo socioeconómico para mantenerse como beneficiario de la política, en caso de movilización dentro del mismo ámbito del proyecto.

CAPÍTULO 3

OBLIGACIONES TRANSITORIAS PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDAS Y TITULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS QUE DECIDAN PERMANECER EN EL ÁMBITO DEL PROYECTO

Artículo 20°.- Obligaciones transitorias en beneficio de propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que decidan permanecer en el ámbito del proyecto. Con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 376 del Decreto Distrital 555 de 2021, en beneficio de los propietarios de viviendas y de titulares de actividades productivas que habiten en el territorio y decidan permanecer en el ámbito del proyecto, el desarrollador deberá establecer en el correspondiente contrato de obligaciones pactadas, que se suscribirá durante el proceso de gestión predial, y previo a la solicitud de la licencia urbanística, las obligaciones y acciones que se definen en el presente Capítulo.

Artículo 21°.- Obligaciones transitorias por movilización de propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que decidan permanecer en el ámbito del proyecto. Es el pago por concepto de gastos de mudanza a un lugar dentro de Distrito Capital, que reconocerá el desarrollador al propietario de vivienda o a titulares de actividades productivas, hasta dos (2) veces: el primero correspondiente a los gastos de traslado de los bienes y enseres localizados dentro del inmueble que se va a aportar para la ejecución del proyecto, y el segundo para su retorno al ámbito de la actuación urbanística. Incluye el desmonte, traslado, embalaje, acomodación, y montaje de los bienes muebles. Este factor por concepto de traslado estará determinado por el valor promedio de la mudanza; para ello, el desarrollador

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 39 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

podrá ofrecer los servicios directamente a los propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas o, ellos podrán presentar al desarrollador tres (3) cotizaciones en las que se evidencia de manera clara el lugar de destino del traslado.

El reconocimiento total no podrá exceder 3 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada al interior de la Unidad de Planeamiento Local – UPL donde se localiza el proyecto; y 2 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada a otra UPL diferente de donde se localiza el proyecto.

Artículo 22º.- Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por pago de arrendamiento de propietarios de viviendas. El propietario morador en el inmueble que decida ejercer el derecho preferencial aportando su inmueble para permanecer en el ámbito del proyecto, tendrá derecho a un pago transitorio de arrendamiento. Este pago se realiza durante el período comprendido entre la entrega material del inmueble aportado al proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- 22.1. Para determinar el valor del canon, el desarrollador deberá tener en cuenta área, acabados y localización del inmueble aportado.
- 22.2. El desarrollador deberá presentar una oferta por escrito al propietario, como mínimo un (1) mes antes de la entrega material del inmueble. El propietario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para aceptar la oferta. En caso de no manifestar su aceptación dentro de este plazo, se entenderá como cumplida la obligación y será responsabilidad del morador su relocalización durante el tiempo del proyecto. De no ser aceptada la oferta por parte del morador, el desarrollador deberá pagar al morador el valor producto de las condiciones de que trata el numeral 22.1 del presente artículo.
- 22.3. El canon acordado se deberá cancelar mensualmente o en la oportunidad acordada por las partes en el correspondiente contrato de obligaciones pactadas.

Parágrafo. En el contrato de obligaciones pactadas se deberán incluir las condiciones que permitan la modificación de las disposiciones acordadas sobre los numerales anteriores, en

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 40 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

caso de que se presenten situaciones posteriores a su suscripción que no permitan seguir cumpliendo lo acordado.

Artículo 23º.- Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por lucro cesante a propietarios de inmuebles que generen renta de arrendamiento y titulares de actividades productivas que se vinculen al proyecto. El pago por lucro cesante tiene como objetivo compensar por parte del desarrollador, la pérdida de ganancias o utilidades dejadas de percibir por parte de los propietarios de inmuebles que generan renta de arrendamiento y por parte de los titulares de actividades productivas en inmuebles que decidan optar por el derecho preferencial de permanecer en el proyecto. Se establecen las siguientes condiciones:

23.1. Lucro cesante por rentas de arrendamiento generadas por inmuebles localizados en el ámbito del proyecto. Para calcular este concepto, se tendrá como base el ingreso mensual establecido en los contratos de arrendamiento, según lo identificado en el censo socioeconómico. El propietario deberá aportar al desarrollador los correspondientes contratos de arrendamiento debidamente suscritos, los cuales servirán de soporte para el pago.

En caso de existir subarrendamiento, corresponderá al arrendatario definir la compensación al subarrendador a su cargo.

23.2. Lucro cesante por actividad productiva. Para calcular la pérdida de ingresos a los titulares de actividades productivas que elijan el derecho preferencial a permanecer en el proyecto, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

El titular de la actividad productiva deberá aportar al desarrollador el balance de resultados integral del último año fiscal, elaborado por un contador público, al menos dos (2) meses antes de la entrega material del inmueble, así como los documentos tributarios a los que esté obligada la actividad productiva, para acordar el lucro por el tiempo que consideren y sea el estrictamente necesario para el restablecimiento de la actividad productiva en otro lugar. En caso de considerarlo oportuno, el desarrollador podrá hacer un peritaje contable que valide los documentos entregados.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 41 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

La forma de pago correspondiente será determinada por las partes en el respectivo contrato de obligaciones pactadas y desembolsado directamente al propietario o al titular de la actividad productiva.

Parágrafo 1. En el caso de que la actividad productiva tenga más de un establecimiento o centro de operación, la información contable y financiera aportada deberá reflejar únicamente los ingresos y gastos del inmueble involucrado.

Parágrafo 2. El desarrollador podrá solicitar al propietario o titular de la actividad económica los documentos necesarios que sustenten los ingresos reportados de la actividad económica realizada en el inmueble, incluyendo las declaraciones de impuestos a los que haya lugar. Estos documentos podrán ser evaluados por un peritaje externo, que en caso de realizarse será pagado únicamente por el desarrollador y sujeto a revisión por parte de la actividad productiva.

Parágrafo 3. En el caso de que la declaración de ingresos en la información financiera entregada por el propietario o titular de la actividad productiva indique que se cumplen los topes para la declaración de uno o más impuestos del nivel nacional o distrital, se deberá(n) remitir el(los) correspondiente(s) soporte(s) de pago para el cálculo de la posible pérdida de ingresos como uno de los medios de prueba. En caso de haber diferencia, el cálculo del reconocimiento se hará teniendo en cuenta lo declarado.

Artículo 24°.- Reconocimiento por posibles ingresos dejados de percibir a titulares de actividades productivas. En el caso de las actividades productivas que, pese a que su existencia se haya acreditado en el censo socioeconómico, no cuenten con los mecanismos requeridos para acreditar la afectación generada como consecuencia de la pérdida de ingresos, los titulares de la actividad productiva recibirán el equivalente a seis (6) SMMLV como factor total de compensación. Este pago se deberá realizar según acuerden las partes en el correspondiente contrato de obligaciones pactadas.

Artículo 25°.- Otros mecanismos para la protección a moradores y titulares de actividades productivas. Además de las obligaciones establecidas en el presente decreto, el desarrollador

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 42 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

podrá implementar otros mecanismos que contribuyan a la protección de moradores y titulares de actividades productivas, incluyendo sus condiciones en el respectivo contrato de obligaciones pactadas, tales como:

- 25.1. Retribución por pago del impuesto predial.
- 25.2. Gastos legales por trámites de transferencia de derecho de dominio y reemplazo de inmueble y, asistencia jurídica para el saneamiento y titulación predial.
- 25.3. Gastos por desconexión de servicios públicos domiciliarios.
- 25.4. Adecuación de la vivienda de reemplazo para condiciones especiales.
- 25.5. Factor de compensación para reemplazo de vivienda VIP.
- 25.6. Factor de depreciación de los inmuebles.
- 25.7. Compensación por cambio de institución educativa.
- 25.8. Gastos de expensas de administración en copropiedad.
- 25.9. Oferta diversa de soluciones habitacionales asequible a la población identificada en el censo socioeconómico y según tipo de tenencia.
- 25.10. Gastos por mudanza de hogares y actividades productivas que no se vinculen al proyecto.
- 25.11. Factor por pérdida de ingresos a titulares de actividades productivas y hogares que perciben rentas de arrendamiento que no se vinculen al proyecto.

Parágrafo. La Secretaría Distrital del Hábitat realizará las gestiones para que estos mecanismos complementarios señalados en el presente artículo, o los demás que se implementen, sean considerados como buenas prácticas que mejoren la calificación para el acceso a bonos sociales y sostenibles de acuerdo con el Marco de Referencia de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles Soberanos de Colombia definido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y las normas que lo desarrollen o reglamenten.

TÍTULO V INCENTIVOS PARA LA PERMANENCIA DE MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Artículo 26°.- *No exigencia de la obligación de destinar suelo o construcción para vivienda de interés social.* De conformidad con el numeral 1 del artículo 377 del Decreto Distrital 555

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 43 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

de 2021, los proyectos de renovación urbana que se desarrollen en suelo clasificado como estratos 1, 2 y 3 según el decreto de adopción de estratificación vigente, en los que se vinculen como mínimo el 70% de los moradores, no estarán obligados a cumplir con la obligación de destinar suelo o construcción para vivienda de interés social, de acuerdo con las condiciones definidas para el respectivo tratamiento urbanístico.

Este incentivo aplica igualmente a los proyectos en tratamiento urbanístico de consolidación, que se desarrollen en suelo clasificado como estratos 1, 2 y 3 según el decreto de adopción de estratificación vigente, en los que se vinculen como mínimo el 50% de los moradores.

Para la aplicación de este incentivo, el desarrollador deberá demostrar en la autodeclaración presentada ante la Secretaría Distrital del Hábitat que vinculó a los moradores identificados en el censo socioeconómico, según los porcentajes definidos para el respectivo tratamiento, en los términos previstos en el presente decreto, y que estén vinculados por medio del derecho preferencial.

La autodeclaración deberá contener la relación del área construida que haya sido objeto de derecho preferencial para efectos del cálculo del incentivo urbanístico por edificabilidad previsto en el presente decreto.

Todo lo anterior será verificado por la Secretaría Distrital del Hábitat en los contratos de obligaciones pactadas al momento de realizar la certificación del cumplimiento de las condiciones para la aplicación del respectivo incentivo. La vigencia de la certificación se mantendrá por el término que se otorgue la respectiva licencia urbanística.

Parágrafo 1. Este incentivo se podrá aplicar en los proyectos que se desarrollen a través de los instrumentos previstos en el numeral 2.1 del artículo 2 del presente decreto y serán certificados para el licenciamiento por la Secretaría Distrital del Hábitat. En el caso de planes parciales de renovación urbana estos serán certificados para el licenciamiento por el respectivo Operador Urbano Público.

Parágrafo 2. En los proyectos que se acojan a este incentivo, el área construida para el cumplimiento de la obligación VIS podrá ser utilizada en otros productos inmobiliarios, sin

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 44 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

perder los beneficios por edificabilidad previstos en el numeral 4 del artículo 266 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Parágrafo 3. De conformidad con la nota 6 del artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, cuando se vincule como mínimo el 70% de los moradores en proyectos en el tratamiento de mejoramiento integral, no se deberá destinar área para el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario - VIP.

Artículo 27°.- Incentivo de conservación del estrato socioeconómico. De conformidad con el numeral 2 del artículo 377 del Decreto Distrital 555 de 2021, las viviendas de reemplazo que reciban los moradores en el área del proyecto conservarán el estrato socioeconómico para el cobro de servicios públicos domiciliarios que tenían antes de la adopción del instrumento de planeación o gestión o licenciamiento del proyecto, siempre que correspondan a los estratos 1, 2, 3 y 4, definido mediante el decreto de adopción de estratificación vigente.

Para la aplicación de este incentivo, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- 27.1. El término de duración máxima del incentivo será de diez (10) años, contados a partir de la fecha de la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la escritura pública de adquisición de la vivienda de reemplazo. Este incentivo se otorgará a solicitud del interesado a la Secretaría Distrital del Hábitat y será otorgado por periodos de dos años y medio (2.5) años prorrogables de manera sucesiva, previa verificación de su condición de morador.
- 27.2. Para el otorgamiento de la conservación de la estratificación de las viviendas de reemplazo, el (los) propietario(s) deberá(n) radicar la solicitud ante la Secretaría Distrital de Hábitat presentando copia de la certificación del cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas y el certificado de tradición y libertad con fecha no mayor a un (1) mes.

Cuando el inmueble sea de propiedad de diferentes personas, todas deberán concurrir en la solicitud, bien sea directamente o a través de apoderado debidamente acreditado. Si se cumplen los requisitos, la Secretaría Distrital del Hábitat comunicará a los

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 45 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

interesados e informará a la Secretaría Distrital de Planeación la identificación de los predios objeto del incentivo y el tiempo de vigencia del mismo.

La Secretaría Distrital de Planeación realizará la inscripción del predio objeto del incentivo en la base única de estratificación y posteriormente comunicará dicha decisión a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios correspondientes.

27.3. Se perderá el derecho a la conservación de la estratificación en caso de que el derecho real de dominio, sea transferido total o parcialmente durante la vigencia del incentivo y/o no se realice la solicitud de prórroga del incentivo en los términos previstos en el presente artículo.

La Secretaría Distrital del Hábitat informará de la decisión al interesado y a la Secretaría Distrital de Planeación la identificación de los predios para que se actualice el estrato que corresponda sin el incentivo. Esta situación será informada por la Secretaría Distrital de Planeación a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – Bogotá y a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, indicando el estrato aplicable al inmueble para el cobro de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo. La Secretaría Distrital del Hábitat establecerá la metodología y el mecanismo para hacer el seguimiento a los requisitos establecidos en el presente artículo.

Artículo 28°.- Incentivo de límite de crecimiento al impuesto predial. De acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 558 del Decreto Distrital 555 de 2021 y en cumplimiento del numeral 3 de su artículo 377, corresponderá a la Administración Distrital, en un término máximo de dos (2) años contados a partir de la expedición del presente Decreto, presentar ante el Concejo Distrital el presente incentivo, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003, para su correspondiente debate.

Artículo 29°.- Incentivos adicionales para la participación y/o permanencia de propietarios. Cuando se presente como alternativa para la participación de propietarios en el proyecto la señalada en el numeral 17.1.1 del presente decreto, como mecanismo para

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 46 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

contribuir a contrarrestar los efectos de los procesos de desarrollo y buscando la mayor vinculación y/o permanencia de propietarios, en los proyectos de licenciamiento directo, el área construida de los inmuebles aportados para la restitución que sea objeto de derecho preferencial señalada en el respectivo contrato de obligaciones pactadas en el área del proyecto, no se contabilizará para el cálculo del Índice de Construcción Efectivo definido en el artículo 266 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Para hacer uso de este incentivo, el desarrollador deberá reportar en la Autodeclaración Responsable presentada ante la Secretaría Distrital del Hábitat, la documentación que especifique el área construida de los inmuebles aportados sujeta a derecho preferencial. Dicha entidad verificará el cumplimiento de las condiciones para la aplicación del incentivo.

Parágrafo. En el reparto de cargas y beneficios de los instrumentos que prevé el presente decreto se podrá incorporar este incentivo.

TÍTULO VI

ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN Y ANUNCIO DE PROYECTO

Artículo 30º.- Procedencia de la enajenación voluntaria y expropiación en instrumentos de planeación y gestión. En los planes y programas de renovación urbana, de iniciativa pública, privada, comunitaria o mixta, se podrá utilizar la expropiación por vía administrativa o judicial, según corresponda, siempre que se dé cumplimiento a las condiciones definidas en el artículo 39 de la Ley 9ª de 1989; los artículos 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.5.4.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen, y a lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 habiendo ofrecido a los propietarios todas las alternativas de participación definidas en el artículo 17 del presente decreto.

Los planes y programas de renovación deberán buscar detener procesos de deterioro físico o ambiental; el mejoramiento del nivel de vida de los moradores del área donde esté localizado; redundar en mayor beneficio para la comunidad de la zona; responder a un aprovechamiento intensivo de la infraestructura de servicios existente o cambios en la oferta de transporte masivo; incluir la rehabilitación de bienes de interés cultural y/o promover la densificación

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 47 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

y la mezcla de usos, incluida la vivienda de interés social y prioritario, a través de intervenciones que busquen el mejoramiento del entorno y las edificaciones preexistentes; hacer parte de intervenciones estratégicas que vinculen dinámicas patrimoniales, ambientales, sociales y culturales, para proteger y garantizar la permanencia y la calidad de vida de sus moradores; entre otras finalidades.

Parágrafo 1. Además del cumplimiento de lo indicado en el presente artículo, los actos administrativos mediante los cuales se adopten las Actuaciones Estratégicas definirán las condiciones y requisitos específicos para el uso de la expropiación, si a ello hubiere lugar, con sujeción a las disposiciones legales que regulan la figura.

Parágrafo 2. El precio indemnizatorio, su forma de pago y el procedimiento expropiatorio se realizará, de acuerdo con el marco normativo aplicable a los procesos de expropiación judicial y administrativa.

Artículo 31°.- Enajenación voluntaria y expropiación. Una vez verificado el cumplimiento de las obligaciones del desarrollador definidas en el artículo 16 del presente decreto, incluido el ofrecimiento de los mecanismos de vinculación por tipo de moradores y actividades productivas, los Operadores Urbanos Públicos con competencia para expropiar con base en los motivos de utilidad pública e interés social contenidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021, harán uso de la expropiación, precedida de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa cumpliendo con las alternativas contenidas en el presente, bajo las siguientes condiciones:

31.1. En la etapa de negociación directa para la adquisición predial de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto, el Operador Urbano Público invitará a los propietarios para acordar las condiciones de su participación e inclusión en un mecanismo de gestión asociada previo a iniciar la negociación para una enajenación voluntaria.

31.2. Una vez cumplida la etapa de información, pedagogía y participación, y de la información sobre las condiciones para la participación en un mecanismo de gestión

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 48 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

asociada, se dará un plazo de hasta seis (6) meses, para que los propietarios manifiesten su interés en participar en la ejecución del proyecto.

- 31.3.** El Operador Urbano Público adelantará las gestiones para concretar la vinculación de los propietarios, dando cumplimiento a las obligaciones establecidas en la política de protección a moradores y actividades productivas reglamentadas en el presente decreto.
- 31.4.** Cumplidas las gestiones para la definición y vinculación de mecanismos de gestión asociada y constituida la unidad gestora o un fideicomiso, según corresponda de acuerdo con el proyecto específico, se podrá adelantar la expropiación cuando sea necesario para efectos de saneamiento fiscal o para los propietarios renuentes. En el marco de la ejecución de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación los Operadores urbanos Públicos serán responsables de garantizar y acreditar para cada caso, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente decreto.

Artículo 32º.- Concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación. Los Operadores Urbanos Públicos con competencia para expropiar con base en los motivos de utilidad pública e interés social contenidos en los literales c) y l) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021, harán uso de la expropiación, como última alternativa, precedida de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa cumpliendo con las alternativas contenidas en el presente decreto, en proyectos de renovación urbana en la modalidad de revitalización, de iniciativa privada, para lo cual el interesado deberá informar a alguno de los Operadores Urbanos su intención de formular e implementar el proyecto antes de iniciar la compra de inmuebles, conforme a lo dispuesto en el presente decreto.

La solicitud deberá estar acompañada de la información de las condiciones urbanísticas y socioespaciales, propuesta urbanística, oferta de vivienda de interés social y prioritario, estrategias de vinculación de los propietarios y de cumplimiento de los mecanismos de la política de protección a moradores y actividades productivas, y las demás que defina el Operador para la evaluación de su vinculación.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 49 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Artículo 33°.- Condiciones para la procedencia de la expropiación con concurrencia de terceros. La expropiación procederá bajo las siguientes condiciones:

- 33.1.** En cumplimiento del artículo 518 del Decreto Distrital 555 de 2021, la expropiación procederá cuando se hayan vinculado y aprobado las bases de actuación por los propietarios que representen por lo menos el 51% de la superficie de una unidad de actuación urbanística. Para la ejecución de la unidad de actuación se deberá cumplir con las reglas del artículo 44 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 515 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- 33.2.** En el contrato o documento con fuerza vinculante, en el que se acuerden las bases de la actuación y, en caso de que se constituya un patrimonio autónomo para la ejecución del proyecto, quedarán contenidas, con carácter vinculante, las condiciones de cumplimiento de la política de protección de moradores y actividades productivas.
- 33.3.** En proyectos no sometidos a la formulación de instrumentos de planeación y gestión, la expropiación procederá cuando el proyecto comprenda un área bruta mínimo de una (1) hectárea y se dé alguna o varias de las siguientes condiciones:
 - 33.3.1. Tenga por finalidad el saneamiento de los títulos.
 - 33.3.2. Esté localizado en un área receptora de vivienda de interés social o prioritaria e incluya por lo menos el 51% de las unidades de este tipo de vivienda.
 - 33.3.3. Se vincule a propietarios originales de predios correspondientes en un porcentaje mínimo del 51% del suelo involucrado en el proyecto.

Parágrafo. La participación del Operador Urbano Público para la procedencia de la expropiación deberá estar precedida de la celebración del contrato o convenio respectivo entre el tercero concurrente y el respectivo Operador, cumpliendo con los requisitos y condiciones definidos en los artículos 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 34°.- Participación de los operadores urbanos en los procesos de expropiación con concurrencia de terceros. Los interesados en concurrir en procedimientos de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 50 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

expropiación en proyectos de renovación urbana en modalidad de revitalización deberán proponer esta alternativa a uno de los Operadores Urbanos Públicos en la etapa de estructuración y formulación del proyecto, antes de iniciar la adquisición predial, para que evalúe la viabilidad social y financiera del proyecto y verifique los mecanismos dispuestos para dar cumplimiento a las obligaciones para la garantía de los derechos relacionados con la política de protección de moradores y actividades productivas, antes de celebrar el respectivo convenio o contrato.

Los Operadores Urbanos Públicos deberán hacer la misma evaluación y verificación en proyectos de iniciativa pública que tengan como finalidad la venta a terceros de los inmuebles objeto de expropiación.

Parágrafo. En todo caso, conforme a lo dispuesto por el artículo 533 del Decreto Distrital 555 de 2021 en el marco de los procesos de adquisición por enajenación o expropiación se deberá garantizar y acreditar la protección a moradores y actividades productivas por parte del desarrollador conforme a las disposiciones del presente decreto. Para todos los proyectos que involucren la vinculación de un Operador Urbano Público, es necesario que la definición de las estrategias de gestión social cuente con la aprobación previa del operador correspondiente.

Artículo 35°.- Anuncio de proyecto. Cuando se adelanten proyectos, programas u obras, que correspondan a los motivos de interés pública o interés social contemplados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y que sean susceptibles de producir incrementos en los precios de los inmuebles como resultado de las inversiones o intervenciones públicas se aplicará el mecanismo contemplado en el parágrafo 1 del artículo 61 de Ley 388 de 1997. Para el efecto, se realizará el anuncio del proyecto, de conformidad con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya y se aplicará el descuento en el valor comercial del mayor valor generado por dicho proyecto u obra, salvo que el propietario haya pagado la participación en plusvalías, la contribución de valorización o se haya dado cumplimiento a las obligaciones urbanísticas, en concordancia con lo establecido en el numeral 2 del artículo 546 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 51 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

En el caso en que proceda la realización del anuncio del proyecto, en los términos previamente citados, para aplicar el descuento en el valor comercial del monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, para el proceso de adquisición predial, el proyecto deberá haber dado cumplimiento a los mecanismos de protección de moradores y titulares de actividades productivas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y en el presente decreto.

TÍTULO VII CUMPLIMIENTO, SEGUIMIENTO Y CONTROL

Artículo 36°.- Contratos de obligaciones pactadas. Acordadas las alternativas de vinculación entre los moradores y los titulares de las actividades productivas localizadas en bienes inmuebles y el desarrollador, las partes, por iniciativa propia, suscribirán un contrato, con arreglo a la legislación colombiana, en el cual se establezcan las condiciones pactadas para el cumplimiento de las estrategias de gestión social, las obligaciones del desarrollador; las obligaciones transitorias para quienes permanezcan en el ámbito del proyecto, así como los deberes y derechos asumidos por cada una de las partes; así mismo, se definirán los mecanismos que garantizarán el cumplimiento de lo pactado y las alternativas de solución en caso de incumplimiento de las partes.

El contrato que suscriban las partes determinará reglas claras que garanticen la efectiva protección a moradores y a los titulares de actividades productivas. Este debe constar por escrito, tener definido su plazo de ejecución, y señalar obligaciones, claras, expresas y exigibles, que sean susceptibles de ser requeridas judicial y/o extrajudicialmente.

Cuando las partes establezcan remuneraciones y compensaciones ya sea en dinero, bienes inmuebles o ambos, asociadas al desarrollo inmobiliario, éstas deberán establecerse de manera precisa.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 52 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Las partes dentro de la negociación tendrán la posibilidad de unificar en un solo valor la totalidad de las obligaciones que deben ser asumidas por el desarrollador en los términos del presente decreto.

Parágrafo. En cumplimiento de lo previsto por el literal b del numeral 1 del artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021, los contratos de obligaciones pactadas podrán incorporar las indemnizaciones que conforme al contrato de arrendamiento y a las normas civiles o comerciales que rigen la materia, deban pagar los propietarios a los arrendatarios.

Artículo 37°.- *Certificación del cumplimiento de la protección a moradores y actividades productivas en instrumentos de planeación y gestión.* La certificación del cumplimiento de la protección a moradores y actividades productivas en proyectos que requieren de la formulación de instrumentos, como Actuaciones Estratégicas, Planes Parciales de Renovación Urbana, Unidades de Actuación Urbanística, delimitación de Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible – PRUMS y Plan Vecinos, estará a cargo del Operador Urbano Público responsable, y será requisito urbanístico para la habilitación del uso del suelo a licenciar y, por lo tanto, verificable por el Curador Urbano.

Parágrafo 1. El Operador Urbano Público definirá las condiciones para la expedición de la certificación de que trata el presente artículo para dar cumplimiento a la protección de moradores y actividades productivas y acceder a los incentivos urbanísticos por edificabilidad establecidos en esta reglamentación.

Parágrafo 2. La Certificación de la que trata el presente artículo deberá expedirse por un Operador Urbano Público para el desarrollo de proyectos urbanísticos e inmobiliarios que se desarrollen en las Áreas de Integración Multimodal – AIM o en los Complejos de Integración Modal – CIM en concordancia con lo definido en el artículo 374 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 38°.- *Autodeclaración Responsable de cumplimiento de la Protección a Moradores y Titulares de Actividades Productivas en licenciamiento directo.* Para los proyectos que vayan por licenciamiento directo, el desarrollador deberá realizar la Autodeclaración Responsable del cumplimiento de la protección de moradores y actividades

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 53 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

productivas ante la Secretaría Distrital del Hábitat, de forma previa a la expedición de la respectiva licencia urbanística.

La autodeclaración contendrá los siguientes documentos:

- 38.1. Censo socioeconómico.
- 38.2. Mecanismos de comunicación, incluyendo foto de valla informativa fijada y visible desde el espacio público en el ámbito del proyecto, y en la cual se deberá indicar que se va a iniciar trámite de Autodeclaración Responsable de cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas, ante la Secretaría Distrital del Hábitat, y contener la información del solicitante, la identificación de los predios del ámbito del proyecto y la dirección de la Secretaría Distrital del Hábitat donde puede obtener información de la solicitud. Esta valla deberá estar fijada con antelación a la radicación de la autodeclaración y se mantendrá fija mínimo por treinta (30) días.
- 38.3. Contrato(s) de obligaciones pactadas entre el morador o el titular de la actividad productiva y el desarrollador, con las obligaciones definidas en el presente decreto, el cual deberá incluir el Anexo 1 en los casos que aplique.
- 38.4. Relación de porcentaje de moradores vinculados al proyecto para efectos del cálculo del incentivo de no exigencia para destinar suelo para la construcción de vivienda de interés social.
- 38.5. Relación del área construida que haya sido objeto de derecho preferencial para efectos del cálculo del incentivo urbanístico por edificabilidad previsto en el presente decreto.

Parágrafo. En el caso de que el proyecto sobre el que se realiza la autodeclaración no solicite la aplicación de los incentivos a que hace referencia los artículos 26 y 29 del presente decreto, la Secretaría Distrital del Hábitat expedirá una certificación en la que indique que el desarrollador declara responsablemente que ha dado cumplimiento a la política de protección a moradores y actividades productivas conforme a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y lo señalado en el presente Decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 54 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Cualquier persona que no esté incluida en el censo socioeconómico y considere que tiene derecho a estarlo, podrá hacerse parte dentro del proceso de licenciamiento directo conforme a los procedimientos dispuestos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 39°.- Certificación de cumplimiento de la Protección a Moradores y Actividades Productivas en licenciamiento directo. Para los proyectos que se adelanten por licenciamiento directo y soliciten la aplicación del incentivo a que hace referencia los artículos 26 y 29 del presente decreto, realizada la Autodeclaración Responsable del cumplimiento de la protección de moradores y actividades productivas ante la Secretaría Distrital del Hábitat, ésta procederá así:

Una vez radicada la totalidad de la documentación por parte del desarrollador, la Secretaría Distrital del Hábitat publicará en su página web la información sobre la solicitud recibida y la manera de consultarla en un espacio físico, por un término mínimo de quince (15) días hábiles, término durante el cual, cualquier persona que no esté incluida en el censo socioeconómico y considere que tiene derecho a estarlo, podrá presentar la solicitud ante la Secretaría y aportar la documentación que lo acredite como morador o titular de actividad productiva dentro del ámbito del proyecto.

En caso de presentarse alguna solicitud de un interesado, la Secretaría Distrital del Hábitat devolverá el trámite al desarrollador con su documentación y lo aportado por el tercero interesado, para que efectúe la verificación correspondiente, y de ser pertinente incluya al interesado en el censo, o le informe a éste los motivos por los cuales no procede su inclusión.

Entre tanto la Secretaría suspenderá el trámite por un término de un (1) mes, prorrogable previa solicitud del desarrollador por un (1) mes adicional, para que se vuelva a remitir la documentación completa y se prosiga con el trámite de expedición de la certificación. Vencido los términos señalados, sin que el desarrollador haya vuelto a radicar la solicitud se podrá decretar el desistimiento y el archivo del expediente, conforme a lo previsto en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 55 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Sólo se recibirán solicitudes de terceros para su remisión al desarrollador dentro del término de publicación a que hace referencia el segundo inciso del presente artículo y no será requisito que se vuelva a publicar la información del trámite cuando se allegue nuevamente por el desarrollador una vez resueltas las solicitudes presentadas por terceros.

Si no se presenta ninguna solicitud de un interesado, la Secretaría Distrital del Hábitat verificará los documentos presentados y emitirá, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la desfijación de la publicación de la solicitud, la certificación de cumplimiento de requisitos, que contendrá como mínimo lo siguiente:

- 39.1. La información del solicitante.
- 39.2. La identificación de los predios objeto de la licencia.
- 39.3. La identificación de moradores identificados en el censo socioeconómico.
- 39.4. La fecha de radicación de solicitud.
- 39.5. Las estrategias sociales y mecanismos empleados para la protección de moradores y actividades productivas.
- 39.6. La relación de la vinculación al derecho preferencial de los moradores y actividades productivas para efectos del cálculo del incentivo urbanístico por edificabilidad previsto en el presente decreto.
- 39.7. La relación de porcentaje de moradores vinculados al proyecto para efectos del cálculo del incentivo de no exigencia para destinar suelo para la construcción de vivienda de interés social.
- 39.8. La orden de publicar la autodeclaración responsable en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat.
- 39.9. La vigencia de la certificación, que en todo caso se mantendrá por el término que se otorgue en la licencia urbanística correspondiente.

Parágrafo. La información suministrada y los acuerdos pactados en el contrato respectivo son responsabilidad únicamente del desarrollador. Su presentación ante la Secretaría Distrital del Hábitat no implica su validación, ni verificación y solamente se hace a título informativo.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 56 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Artículo 40°.- Instrumentos de planeación y gestión. Los instrumentos de planeación y gestión previstos en el ámbito de aplicación del presente decreto contendrán, además de lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021 y las normas nacionales, lo siguiente:

- 40.1. El documento técnico de soporte deberá incluir las estrategias de gestión social y los mecanismos para su cumplimiento, de acuerdo con el tipo de acción o actuación urbanística a desarrollarse.
- 40.2. El acto administrativo que adopte el instrumento deberá incluir en el componente de gestión y ejecución el desarrollo de los mecanismos de comunicación y la propuesta para el cumplimiento de las obligaciones para la protección a moradores y actividades productivas.

Artículo 41°.- Mesa técnica intersectorial de moradores y actividades productivas. En el marco de la Comisión Intersectorial para la Gestión del Suelo en el Distrito Capital, se creará una Mesa Técnica Intersectorial de Moradores y Actividades Productivas, con el objeto de generar una articulación interinstitucional y un espacio para la toma de decisiones respecto al desarrollo y cumplimiento de la Política de Moradores y Actividades Productivas, con el acompañamiento de organizaciones formalmente constituidas representantes de los moradores de las comunidades interesadas y de representación de gremios y asociaciones afines.

La Mesa Técnica Intersectorial de Moradores y Actividades Productivas tendrá como función la planeación, ejecución, regulación, gestión, defensa, control, seguimiento y evaluación de la política de moradores y actividades productivas, conforme a lo establecido en el presente decreto.

La Mesa Técnica Intersectorial de Moradores y Actividades Productivas estará presidida por los siguientes miembros permanentes con voz y voto. En caso de delegación, esta deberá hacerse a un funcionario de nivel directivo con poder de decisión:

- 41.1. El/la Secretario/a Distrital del Hábitat o su delegado(a).

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 57 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- 41.2. El/la Secretario/a Distrital de la Secretaría Distrital de Planeación o su delegado(a).
- 41.3. El/la Secretario/a Distrital de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico o su delegado(a).
- 41.4. El representante legal del Operador Urbano Público o su delegado(a).

Parágrafo. En caso de requerirse la participación de otras entidades del nivel distrital o nacional en la Mesa Técnica o representantes gremiales o comunitarios, estos se podrán convocar en calidad de invitados teniendo en cuenta las disposiciones previstas en la política pública de participación incidente para el Distrito Capital adoptada mediante Decreto Distrital 503 de 2011 o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 42°.- Seguimiento y evaluación de la protección a moradores y actividades productivas en el POT. La Secretaría Distrital del Hábitat y la Secretaría Distrital de Planeación, en el marco del sistema de seguimiento, monitoreo y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, liderarán el seguimiento a la protección a moradores y actividades productivas, con el fin de establecer las modificaciones o ajustes a que haya lugar.

Los resultados de los procesos de evaluación realizados deberán ser socializados y retroalimentados por las instancias del esquema de coordinación, para la toma de decisiones que se defina en el marco del artículo 585 del Decreto Distrital 555 de 2021, y serán tenidos en cuenta para implementar acciones de mejora o ajustes para la protección a moradores y actividades productivas.

Parágrafo. La implementación del seguimiento y evaluación para proyectos de iniciativa pública deberá ser verificado en la Mesa técnica intersectorial de moradores y actividades productivas.

TÍTULO VIII OTRAS DISPOSICIONES

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 58 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Artículo 43°.- Información, pedagogía y asesoría. Los Operadores Urbanos Públicos, la Secretaría Distrital del Hábitat y la Secretaría Distrital de Planeación, en el marco de sus competencias, brindarán orientación y asesoría relacionadas con la protección a moradores y actividades productivas; así mismo, desarrollarán acciones de información y pedagogía relacionada con la aplicación de las normas en las acciones y actuaciones urbanísticas de que trata el presente decreto.

La Secretaría Distrital del Hábitat, por solicitud de los interesados o los promotores de iniciativas comunitarias, podrá brindar asesoría y acompañamiento para el establecimiento de las obligaciones que se pacten entre las partes y la suscripción de los contratos a que haya a lugar.

Artículo 44°.- Apoyo de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico para las Actividades Productivas. La Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, en el marco de sus competencias, podrá establecer las acciones de apoyo y/o acompañamiento en procesos de formalización, acceso a líneas de financiamiento, formación y capacitación empresarial, acceso a nuevos mercados o líneas de negocio, y en general definirá con base en la oferta sectorial vigente las acciones que permitan facilitar el traslado de las actividades productivas que, como consecuencia de la implementación de las acciones y actuaciones urbanísticas que trata el presente decreto, se deban reubicar en otras áreas de actividad de la ciudad.

Artículo 45°.- Transición. Las acciones o actuaciones urbanísticas que cuenten con anuncio de proyecto; las solicitudes de licencia que se encuentren radicadas en legal y debida forma ante cualquier Curaduría Urbana; los planes parciales de renovación urbana que se encuentren en trámite ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el régimen normativo del Decreto Distrital 190 de 2004 o que hayan iniciado el proceso de gestión predial en proyectos de iniciativa pública al momento de la entrada en vigencia del presente decreto y; los proyectos que acrediten documentos que contengan acuerdos o contratos debidamente suscritos entre el desarrollador y el propietario del predio para su adquisición, no serán objeto de las disposiciones aquí contenidas.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 59 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Los proyectos financiados por la Banca Multilateral a los que apliquen políticas y salvaguardas sociales y en los cuales exista un plan de reasentamiento, no serán objeto de las disposiciones contenidas en el presente decreto.

Artículo 46°.- Efectos de la aplicación de la protección a moradores y actividades productivas. La validación de las condiciones que acrediten la calidad de morador en un hogar o de la existencia de una actividad productiva, adelantada por parte del desarrollador, no vincula a las entidades distritales, ni conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble involucrado, respecto de los conflictos o disputas jurídicas que existan o surjan entre particulares.

Igualmente, las compensaciones y/o reconocimientos económicos que se acuerden entre las partes, no corresponden a la adopción de una posición de las entidades distritales respecto de conflictos o disputas jurídicas que existan o surjan entre los particulares, asociadas al derecho de propiedad, uso y goce del respectivo inmueble.

Artículo 47°.- Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el Decreto Distrital 448 de 2014.

PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los

24 NOV 2023

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcalde Mayor

FELIPE EDGARDO JIMÉNEZ ÁNGEL
Secretario Distrital de Maneación

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ

CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 60 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

ALFREDO BATEMAN SERRANO
Secretario Distrital de Desarrollo Económico

NADYA MILENA RANGEL RADA
Secretaria Distrital del Hábitat

Proyectó: Edwin Emir Garzón Garzón
Sergio Pachón Roza
Jhurley Alexandra Fonseca Rodríguez
Fabian Steven Mostacilla Losada
Juan Diego Saldaña Arias

Revisó: Ximena Aguillón Mayorga
Claudia Patricia Silva Yepes
Deisi Lorena Pardo Peña
Diego Mauricio Cala Rodríguez
Liliana María Ospina Arias
Giovanni Perdomo Sanabria
María Camila Lozano Morales
David Díaz Guerrero

Aprobó: Jaime Andrés Sánchez Bonilla
Margarita Rosa Caicedo Velásquez
German Alexander Aranguren Amaya
María Catalina Bejarano Soto
Valerie Sangregorio Guarniza
Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín
Jaime Andrés Flórez Murcia
Juan Guillermo Jiménez Gómez

Contratista Subdirección de Gestión de Suelo -SDHT *ETCF*
Contratista Subdirección de Gestión de Suelo -SDHT *Se*
Contratista Subdirección de Gestión de Suelo -SDHT *JAF*
Contratista Subdirección de Gestión de Suelo -SDHT *W*
Contratista Subdirección de Gestión de Suelo -SDHT *CDSP*

Contratista Subsecretaría Jurídica -SDHT *AW*
Contratista Subdirección de Información Sectorial -SDHT *O*
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos -SDP *H*
Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo -SDP *ve*
Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial -SDP *W*
Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial -SDP *G*
Contratista Dirección de Estudios de Desarrollo Económico -SDDE
Subgerente Jurídico -RENOBO
Subdirector de Gestión de Suelo -SDHT *W*
Subsecretaría Planeación Territorial -SDP *W*
Subsecretario Jurídico -SDP *W*
Directora de Estudios de Desarrollo Económico -SDDE *MS*
Jefe Oficina Asesora Jurídica -SDDE *W*
Subsecretaría Jurídica -SDHT *W*
Subsecretario de Planeación y Política -SDHT *W*
Gerente -RENOBQ *W*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01